



—  
Wir sind  
Teil der  
Lösung.

VONOVIA

# Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	2017	2018	2019	2020	2021
Segmenterlöse Total	2.822,0	3.610,7	4.111,7	4.370,0	5.179,9
Adjusted EBITDA Total	1.319,7	1.554,8	1.760,1	1.909,8	2.269,3
Adjusted EBITDA Rental	1.148,7	1.315,1	1.437,4	1.554,2	1.648,0
Adjusted EBITDA Value-add	102,1	121,2	146,3	152,3	148,8
Adjusted EBITDA Recurring Sales	62,2	79,1	91,9	92,4	114,0
Adjusted EBITDA Development	6,7	39,4	84,5	110,9	187,7
Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen	-	-	-	-	170,8
Group FFO	975,0	1.132,0	1.218,6	1.348,2	1.672,0
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	920,4	1.069,7	1.165,6	1.292,0	1.605,0
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	40,0	40,0	40,0	40,0	38,4
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	14,6	22,3	13,0	16,2	28,6
Group FFO pro Aktie in €*	1,88	2,04	2,11	2,23	2,15
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	3.434,1	3.517,9	4.131,5	3.719,8	7.393,8
EBT	4.007,4	3.874,3	3.138,9	5.014,4	5.482,4
Periodenergebnis	2.566,9	2.402,8	1.294,3	3.340,0	2.830,9
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	946,0	1.132,5	1.555,9	1.430,5	1.823,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.350,1	-3.892,5	-2.505,7	-1.729,9	-19.115,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-870,5	3.041,5	902,8	402,6	18.125,0
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	1.124,8	1.569,4	1.971,1	1.935,9	2.185,6
davon Instandhaltung	346,2	430,4	481,6	592,0	666,4
davon Modernisierung	712,9	904,7	996,5	908,4	758,6
davon Neubau	65,7	234,3	493,0	435,5	526,6
davon Deutsche Wohnen	-	-	-	-	234,0

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Verkehrswert des Immobilienbestands	33.436,3	44.239,9	53.316,4	58.910,7	97.845,3
EPRA NTA	-	-	29.762,2	35.488,6	51.826,1
EPRA NTA pro Aktie in €*	-	-	51,44	58,78	66,73
LTV in %	39,8	42,8	43,1	39,4	45,3

Nichtfinanzielle Kennzahlen	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	409.275	480.102	494.927	489.709	636.507
davon eigene Wohnungen	346.644	395.769	416.236	415.688	565.334
davon Wohnungen Dritter	62.631	84.333	78.691	74.021	71.173
Anzahl erworbener Einheiten	24.847	63.706	23.987	1.711	155.145
Anzahl verkaufter Einheiten	11.780	15.102	4.784	3.677	6.870
davon Recurring Sales	2.608	2.818	2.607	2.442	2.747
davon Non-core Disposals	9.172	12.284	2.177	1.235	723
davon Deutsche Wohnen	-	-	-	-	3.400
Anzahl neu gebauter Wohnungen	250	1.108	2.092	2.088	2.200
davon für den eigenen Bestand	250	638	1.301	1.442	1.373
davon für den Verkauf an Dritte	-	470	791	646	827
davon Deutsche Wohnen	-	-	-	-	-
Leerstandsquote in %	2,5	2,4	2,6	2,4	2,2
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	6,27	6,52	6,93	7,16	7,33
Mietsteigerung organisch in %	4,2	4,4	3,9	3,1	3,8
CO <sub>2</sub> -Intensität in Deutschland in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> **	50,7	48,8	47,2	39,5	38,4
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	8.448	9.923	10.345	10.622	15.871

EPRA-Kennzahlen in Mio. €	2017	2018	2019	2020	2021
EPRA NTA	-	-	29.762,2	35.488,6	51.826,1
EPRA NTA pro Aktie in €*	-	-	51,44	58,78	66,73
EPRA NRV	-	-	37.065,9	43.677,3	64.216,1
EPRA NRV pro Aktie in €*	-	-	64,06	72,34	82,69
EPRA NDV	-	-	17.161,9	20.543,4	30.155,4
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)	838,2	932,5	1.075,8	1.196,9	1.361,7
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net initial yield) in %	3,7	3,5	3,3	3,0	2,6
EPRA-Topped-up-Nettoanfangsrendite (EPRA Topped-up net initial yield) in %	3,7	3,5	3,3	3,0	2,6
EPRA-Leerstandsquote (EPRA Vacancy rate) in %	2,3	2,3	2,4	2,3	2,0
EPRA-Kostenquote inkl. direkte Leerstandskosten (EPRA Cost ratio (incl. direct vacancy costs)) in %	26,3	25,9	25,8	26,8	25,5
EPRA-Kostenquote exkl. direkte Leerstandskosten (EPRA Cost ratio (excl. direct vacancy costs)) in %	24,8	24,6	24,5	25,6	24,4

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

\*\* Ab 2020 Umstellung der CO<sub>2</sub>-Emissionsberechnung (Aktualisierung der Datenquellen und Harmonisierung der Emissionsfaktoren), daher eingeschränkte Vergleichbarkeit zu den Vorjahren.

# Inhalt

## 2 Wir sind Teil der Lösung.

### Unternehmen und Aktie

- 20 Brief des Vorstands
- 24 Bericht des Aufsichtsrats
- 33 Vorstand
- 35 Aufsichtsrat
- 36 Corporate Governance
- 44 Im Überblick
- 46 Vonovia SE am Kapitalmarkt

### Zusammengefasster Lagebericht

- 56 Grundlagen des Konzerns
- 63 Innovationsplattform Vonovia
- 66 Nichtfinanzielle Konzernklärung
- 91 Portfoliostruktur
- 100 Unternehmenssteuerung
- 105 Wirtschaftsbericht
- 131 Weitere gesetzliche Angaben
- 132 Chancen und Risiken
- 145 Prognosebericht

### Konzernabschluss

- 150 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 151 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 152 Konzernbilanz
- 154 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 156 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 158 Konzernanhang

### Informationen

- 252 Anteilsbesitzliste von Vonovia
- 271 Weitere Angaben zu den Organen
- 274 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 285 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Konzernklärung
- 288 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 289 Berichterstattung nach EPRA
- 297 Glossar
- 300 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

#### VERWEISE

→ auf weitere Inhalte im Bericht

🔗 auf Webseite

#### HINWEIS

Um der Vielfalt an Geschlechtern im vorliegenden Text gerecht zu werden, verwenden wir den Gender:Doppelpunkt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen jedoch auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.



Die Metropolregionen brauchen dringend neuen Wohnraum. Wir helfen, diese Lücke zu schließen – durch Nachverdichtung, Aufstockung und Neubauten. Durch die Übernahme der BUWOG hat Vonovia seit 2018 die Neubaukompetenz als eigenständige Einheit im Unternehmen – und damit über **70 Jahre Developerfahrung**.



# Wir sind Teil der Lösung.

Als eines der führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland sind wir Teil der Gesellschaft. Das sehen wir als Chance und nehmen uns dieser Aufgaben an: Wir bauen Wohnungen und begegnen so der Knappheit von Wohnraum in den Ballungsgebieten. Wir entwickeln Quartiere und fördern das Miteinander unserer Mieter:innen – für eine funktionierende und lebendige Nachbarschaft. Und mit innovativen Lösungen können wir dem Klimawandel wirksam begegnen. Wo auch immer es um das Wohnen von morgen geht: Wir sind Teil der Lösung.





Städtische Flächen für Wohnraum sind knapp und müssen klug genutzt werden. So wie bei unserem Projekt SPEICHERBALLETT in Berlin-Spandau: Hier entsteht unmittelbar an der Havel ein Quartier, das **verschiedene Aspekte der Nachhaltigkeit** berücksichtigt und zeigt, wie das Quartier der Zukunft aussehen könnte – eines, das soziale Vielfalt und Lebensqualität für alle Generationen fördert, den Ausbau der E-Mobilität durch Ladeplätze vorantreibt und Energieeinsparungen durch die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht.

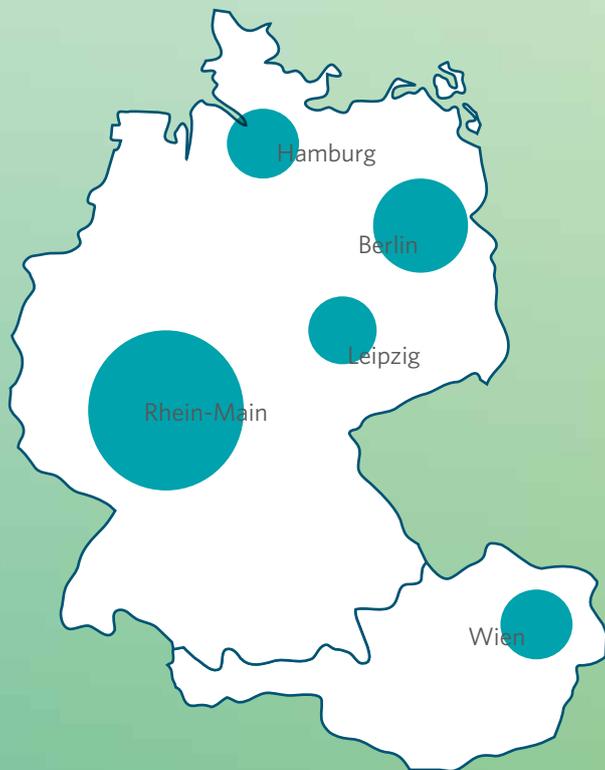




„Mit einer kontinuierlich steigenden Zahl an Developmentprojekten werden wir unserer Erfolgsgeschichte weitere Kapitel hinzufügen.“

**EVA WEISS**  
GESCHÄFTSFÜHRERIN DER BUWOG

Der Wohnraumbedarf ist vor allem in den Ballungsgebieten besonders hoch. Dementsprechend liegen hier auch die Fokusregionen des Tochterunternehmens BUWOG.



Wie viele städtische Flächen war auch das Areal zwischen Regattastraße und Dahme-Ufer in Berlin einst ein Industriestandort. Heute befindet sich hier, im Herzen unseres Quartiers 52° Nord, ein 6.000 m<sup>2</sup> großes Wasserbecken. Darin wird das Regenwasser der umliegenden Häuser aufgefangen, auf biologische Weise durch Uferpflanzen gereinigt und kehrt über Verdunstung in den **natürlichen Wasserkreislauf** zurück.





BUWOG

Für die Wärmeversorgung ist **Geothermie** eine unerschöpfliche und regenerative Energiequelle – zum Beispiel für unser Wiener Wohnungsneubauprojekt MARINA TOWER am Ufer der Donau, bei dem dieses System einen Teil der Energiegewinnung darstellt. Ein Wärmepumpen-System nutzt die natürliche Temperatur der oberflächennahen Erdschichten im Sommer zur Kühlung und im Winter zur Erwärmung. So kann durch die Nutzung vorhandener Ressourcen umweltfreundlich und nachhaltig Energie gespart werden.



Zu den Aufgaben der Architektur zählt auch, **Wohnen und Gemeinschaft** zusammenzubringen. Wie man das umsetzen kann, zeigen wir mit den „schwebenden Stegen von Grünau“ im Quartier 52° Nord. Das Mittelgebäude des Dreier-Ensembles THE VIEW hat zur Wasserseite große Balkone. Optisch schwebende Stege, die parallel zur Fassade verlaufen, verbinden die großzügigen Balkone und Terrassen auf allen Etagen miteinander. Die Gebäude lassen unmittelbar am Wasser Raum für eine öffentliche Promenade.



Für den Bau gewinnen **nachhaltige Rohstoffe** stark an Bedeutung. So entstehen in Berlin-Grünau vier Mehrfamilienhäuser in Holz-Hybrid-Bauweise. Holz speichert während des Wachstums CO<sub>2</sub> und sorgt durch die Nutzung als Baustoff später für ein natürliches Wohnklima. Herkömmliche Baustoffe wie CO<sub>2</sub>-intensiver Stahlbeton oder Mauerziegel haben wir hier hingegen nur reduziert eingesetzt.



„Unsere Städte brauchen neuen Wohnraum, der zur Lebenswelt der Menschen passt. Und dieser ist abwechslungsreich, nachhaltig und maßgerecht für die unterschiedlichen Lebenssituationen der Bewohner:innen.“

**THOMAS MAHLER**

ABTEILUNGSLEITER PROJEKTENTWICKLUNG BEI DER BUWOG



Mit dem Projekt SPEICHERBALLETT setzen wir auf wenig Verkehr und eine **hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität – für alle Generationen**. Barrierearme und barrierefreie Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen und Größen gehören ebenso zum Konzept wie frei zugängliche Grün-, Spiel- und Erholungsflächen oder eine quartierseigene Kita. Ein speziell für Senior:innen konzipiertes Gebäude ermöglicht eine Tagespflege, die auch Menschen offensteht, die nicht im Quartier wohnen.





Wir sind Teil der Lösung.



Besondere Lebens- und Aufenthaltsqualität finden die Bewohner:innen auch im Wiener Süden. Durch sein **gesamtökologisches Konzept** bietet unser Wohnprojekt ERnteLAA die Möglichkeit einer nachhaltigen Lebensweise und lehrt außerdem durch seinen Urban-Gardening-Ansatz den sorgsamsten Umgang mit Ressourcen und der Natur. 2021 wurde das Wohnprojekt mit dem International Property Award als europaweites Vorzeigeprojekt in Sachen Nachhaltigkeit ausgezeichnet, wodurch es internationale Anerkennung erhielt.



## Best practice - Alboingärten in Berlin-Schöneberg: ein Beispiel, wie wir zur Lösung beitragen.

In unseren Quartieren können wir das Umfeld und Leben baulich und gesellschaftlich mitgestalten. Dies tun wir in Gemeinschaftsleistung – zusammen mit den Stakeholdern vor Ort und in enger Abstimmung mit den Kommunen. Wir tragen mit unseren Lösungen dazu bei, dass unsere Mieter:innen in vielfältigen, offenen und lebenswerten Quartieren leben.

### Bezahlbares und klimafreundliches Wohnen

- > 19 Wohngebäude mit 432 Wohnungen
- > davon 99 öffentlich gefördert und 149 barrierefrei
- > begrünte und ruhige Innenhöfe mit zwei Spielplätzen
- > Kindertagesstätte mit 60 Plätzen
- > 15 Wohneinheiten für Therapeutisches Wohnen in Kooperation mit der AWO

 [www.vonovia.de/alboingaerten](http://www.vonovia.de/alboingaerten)





Mit unserem Projekt „Alboingärten“ entsteht im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg ein innerstädtisches Quartier mit **Vorbildcharakter**: In den teilweise barrierefreien Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen finden zukünftig alle Generationen ein Zuhause. Ein nachhaltiges Konzept verfolgen wir auch bei der Energieversorgung: Sie erfolgt über ein Blockheizkraftwerk mit einem Anteil Biogas. Zudem haben wir auf etwa einem Drittel der begrünten Dächer Photovoltaik-Anlagen installiert.



Die **nachwachsende Generation** braucht Gestaltungs- und Entfaltungsraum. In unseren Quartiersentwicklungen spielt sie daher eine große Rolle. Dabei geht es vor allem darum, bestehende Bedarfe zu erkennen und zu ergänzen. Deshalb kooperieren wir vor Ort mit sozialen und staatlichen Einrichtungen, mit Wohlfahrtsverbänden und Sozialträgern, mit gemeinnützigen Institutionen und Kultureinrichtungen. In den Alboingärten ist die AWO pro:mensch gGmbH unser Partner.



Von der Sonne aufs Dach, vom Dach direkt in die Steckdose: Das verbessert die Emissionsbilanz. Zur Erreichung eines **klimaneutralen Gebäudebestands** wollen wir bis 2050 jedes geeignete Dach mit Photovoltaik-Modulen ausstatten. Der daraus erzeugte Strom kann sektorenübergreifend für Wärmeerzeugung, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität sowie Mieterstrom genutzt werden.

„Wir haben Verantwortung:  
für mehr Klimaschutz,  
bezahlbare Wohnungen und  
gute Nachbarschaft.“

**THOMAS WESCHE**  
REGIONALBEREICHSLIETER IN BERLIN





# Unternehmen und Aktie

Unser nachhaltiges und erfolgreiches Geschäftsmodell liefert Antworten auf die Zukunftsfragen, denen sich unsere Gesellschaft gegenüber sieht. Als führendes Unternehmen für ein bezahlbares Zuhause stehen wir in der Mitte der Gesellschaft und bieten Lösungen an: Wir entwickeln Quartiere, wir bauen nachhaltig neuen Wohnraum. Wir begegnen dem Klimawandel mit unseren Lösungskonzepten.

20	Brief des Vorstands
24	Bericht des Aufsichtsrats
33	Vorstand
35	Aufsichtsrat
36	Corporate Governance
44	Im Überblick
46	Vonovia SE am Kapitalmarkt

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihnen gemeinsam schauen wir auf ein überaus erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurück. Mit unserer wirtschaftlichen Stärke – bei gleichzeitig hohem gesellschaftlichen Verantwortungsbewusstsein – konnten wir die relevanten Kennzahlen im Vergleich zum Vorjahr steigern. Eigene Prognosen haben wir erneut übertroffen.

Die anhaltend hohe Marktdynamik und insgesamt positive Wertentwicklung sehen Sie auch in unseren Kennzahlen: Der Nettovermögenswert, der EPRA NTA, nahm im Stichtagsvergleich um 46,0 % zu, der Verkehrswert stieg um 66,1 %. Wesentliche Einflussfaktoren blieben neben der Marktlage vor allem der Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen, sowie die Investitionen in Modernisierung und Neubau. Im vergangenen Jahr haben wir insgesamt rund 2,19 Mrd. € in unseren Bestand investiert. Trotz Pandemie und Störungen in den Lieferketten stellten wir in Deutschland, Österreich und Schweden wieder mehr als 2.200 Wohnungen fertig. Viele davon nach innovativen Konzepten. Dabei stehen wir mit einer Durchschnittsmiete von 7,19 € pro Quadratmeter weiterhin für bezahlbares Wohnen in Deutschland. Der Leerstand bleibt auf einem sehr niedrigen Wert von 2,2 %.

Die Segmenterlöse stiegen um 18,5 %. Das Adjusted EBITDA Total und der Group FFO legten um 18,8 % bzw. 24,0 % zu. Diese Zahlen berücksichtigen anteilig die Deutsche Wohnen seit Konsolidierung im September 2021.

Unsere Finanzratings sind stabil positiv. Sie zeigen das Vertrauen des Kapitalmarkts in unser Geschäftsmodell und sichern unsere reibungslosen Finanzierungen und Refinanzierungen. Unser ausgewogenes Fälligkeitenprofil sorgt dafür, dass wir jährlich nur rund 11 % der Fälligkeiten ablösen müssen. Dabei bemühen wir uns um eine möglichst breite Streuung unserer Finanzierungsquellen.

Der Nachhaltigkeits-Performance-Index SPI als umfassende nichtfinanzielle Messgröße lag mit 109 % über unserer Jahresprognose. Auch unsere Positionen in renommierten Nachhaltigkeits-Ratings verdeutlichen: Wir sind hier auf dem richtigen Weg. So stufte uns die Agentur Standard

& Poor's Global im vergangenen Dezember unter den ersten 7 % der weltweit agierenden Immobilienunternehmen ein – und bestätigte damit unsere Platzierung im Dow-Jones-Sustainability-Index (DJSI) Europe.

Unser Kundenzufriedenheitsindex CSI stieg erneut um 4,5 %. Unsere Mieterinnen und Mieter erleben, dass sie sich in diesen schwierigen Zeiten auf uns verlassen können. Dass wir ihnen Sicherheit und Stabilität geben.

Unser erfolgreiches und stabiles Kerngeschäft ist unabdingbar dafür, dass wir die Herausforderungen des Wohnungsmarkts angehen können. Der demografische Wandel, der knappe bezahlbare Wohnraum in stark nachgefragten Städten und insbesondere der Klimawandel verlangen unseren vollen Einsatz – und wir wissen, dass Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, diese Strategie in vollem Umfang mittragen.

In diesen Tagen rücken wirtschaftliche Kennzahlen jedoch in den Hintergrund. Unsere Solidarität gilt den Menschen in der Ukraine. Wir sind in Gedanken bei den Frauen und Männern, die ihre Heimat aufgeben mussten, um dem Krieg zu entfliehen, um ihre Kinder und Enkelkinder in Sicherheit zu bringen und um ihr Leben zu retten.

Wir sehen, dass unsere Gesellschaft mit großer Entschlossenheit zusammensteht. Zusammen gegen den Krieg. Wir sehen große Hilfsbereitschaft in Europa und der ganzen Welt. Auch wir geben unser Bestes, um den Menschen zu helfen: Wir werden schnell und unbürokratisch Wohnungen zur Verfügung stellen, damit die Ukrainerinnen und Ukrainer in Sicherheit ankommen und Ruhe finden. Und wir hoffen sehr auf ein baldiges Ende dieses sinnlosen Krieges.

Der Unternehmensentwicklung wieder zugewandt, hat der Schutz unseres Klimas weiterhin höchste Priorität. Die Energiewende nimmt Fahrt auf. Und die sozialen Fragen bestimmen politische Entscheidungen so stark wie lange nicht mehr. Wir bei Vonovia sind bereit mitzugestalten und uns einzubringen.



**Rolf Buch**

Vorsitzender des  
Vorstands (CEO)



**Philip Grosse**

Mitglied des  
Vorstands (CFO)



**Helene von  
Roeder**

Mitglied des  
Vorstands (CTO)



**Arnd Fittkau**

Mitglied des  
Vorstands (CRO)



**Daniel Riedl**

Mitglied des  
Vorstands (CDO)

Denn jetzt geht es auf all diesen Feldern darum, dass wir die richtigen Dinge tun. **Wir müssen die Dinge aber auch richtig tun.** Das heißt: Wir müssen unseren Weg vom Ziel her denken und schauen, welche Schritte jetzt die wichtigen sind. Diese Schritte werden uns fordern. Tun wir dies jedoch nicht mit der nötigen Entschlossenheit, wird es uns alle am Ende noch mehr Kraft kosten.

Ich betone dies so deutlich, weil **Vonovia in der Verantwortung** steht, den Weg mitzugestalten. Wir haben einen klaren Plan. Er ist im Sinne unserer Mieterinnen und Mieter. Sie brauchen ein gutes und bezahlbares Zuhause. Er ist in Ihrem Sinne, liebe Aktionärinnen und Aktionäre. Wir entwickeln unseren Bestand für die Zukunft, und das bei einer dem Risiko angemessenen Rendite. Unser Vorgehen ist auch im Sinne des Klimaschutzes, der unübersehbar zu den zentralen Herausforderungen dieses Jahrhunderts zählt. Nach dem erfolgreichen Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen werden wir uns diesen Themen mit gebündelten Kräften – und dadurch mit mehr Stärke – widmen. Wir werden unsere Größe nutzen, um dabei zu helfen, die Lage auf dem Wohnungsmarkt wieder zu verbessern.

Ich betone dies aber auch, weil dieser Weg **die Unterstützung aller Akteure** braucht. Neben den Wohnungsunternehmen sind Politik, Mietervertreter, Bauindustrie und Sozialverbände gefordert. Der politische Fokus auf Klimaschutz im Gebäudebereich ist richtig. Allerdings dürfen wir die Kosten nicht aus den Augen verlieren. Weder für Mieterinnen und Mieter, noch für Vermieterinnen und Vermieter. Ohne staatliche Förderung ist bezahlbares und zugleich klimaneutrales Wohnen nicht möglich.

Übrigens: Nicht nur wirtschaftlich, sondern auch im Hinblick auf die Umsetzung. Mit rund 5.000 eigenen Handwerkerinnen und Handwerkern ist Vonovia personell sehr gut aufgestellt. Und trotzdem müssen auch wir neue Wege einschlagen, um uns zu verstärken. Ich freue mich darauf, dass wir in diesem Jahr die ersten Fachkräfte aus Kolumbien in unserem Unternehmen begrüßen dürfen und auf ihre Unterstützung bauen können.

**Durch das große Ziel Klimaneutralität müssen wir vieles neu denken. Wir brauchen Veränderungen:** bei der Energie- und Wärmeversorgung. Bei den Baustoffen. Und möglicherweise auch bei den Mietmodellen. Sehr aufmerksam beobachten wir gegenwärtig die steigenden Energiepreise. Warmmietenmodelle, mit denen wir uns beschäftigen, verfolgen den Ansatz, dass Vermieter mit den Mietern eine Miete vereinbaren, bei der die Kosten für Heizung und Strom bereits enthalten sind. Davon profitieren beide Seiten, denn Vermieter haben einen Anreiz, ihre Häuser energetisch zu modernisieren. Und auch die Gesellschaft profitiert, wenn die Wärmewende im Gebäudesektor an Fahrt gewinnt.

Seit Dezember hat Deutschland ein Bauministerium. Neubau, serielles Bauen, beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren oder CO<sub>2</sub>-Bepreisung – die neue Regierungskoalition verfolgt aus unserer Sicht sinnvolle Ansätze, um die Probleme anzugehen. Auch auf EU-Ebene erhalten wir Rückenwind. Die Gebäuderichtlinie erkennt an, dass die Klimaneutralität im Gebäudesektor auf einem zweistufigen Ansatz basieren muss: der energieeffizienten Modernisierung von Gebäuden und dem Ersatz fossiler Brennstoffe durch erneuerbare Energien. Dies bestätigt uns in unserer Klimastrategie, die wir in diesem Jahr durch einen neuen Klimapfad weiterentwickelt haben. **Unser Ziel ist es, bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.** Dieses Ziel ist wissenschaftlich fundiert und mit verbindlichen Jahreszielen hinterlegt.

Und wir nutzen weitere Hebel: Bei uns sollen künftig auch nachhaltige Baustoffe zur CO<sub>2</sub>-Reduktion beitragen – im Bereich Neubau ebenso wie bei der Sanierung. Dass es auch klimafreundlich geht, haben wir zum Beispiel im Berliner Bezirk Reinickendorf gezeigt. Hier haben wir im vergangenen Jahr 60 Wohnungen in nachhaltiger und modularer Holzbaueise gebaut, deutschlandweit waren es insgesamt rund 700.

Das ist ein Anfang. Aber wir brauchen mehr. Vor allem mehr Mitspieler. Im November 2022 laden wir deshalb – in Anlehnung an unsere eigene Klimakonferenz aus dem Jahr 2020 – zu einer Konferenz rund um das Thema Baustoffe ein. Hier werden Expertinnen und Experten aus der Wohnungswirtschaft, der Bau- und Baustoffbranche, Verbänden sowie Wissenschaft und Politik über Nachhaltigkeit, Recycling und Bezahlbarkeit von Baustoffen diskutieren. Nur so kommen wir auch bei diesem Aspekt weiter: durch den Austausch von Expertinnen und Experten und durch gegenseitiges Verständnis auf politischer, wirtschaftlicher und wissenschaftlicher Ebene.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung. Dabei werden wir unsere Kundinnen und Kunden wie immer zuverlässig begleiten. Unsere Ziele haben wir wie gewohnt realistisch gesetzt.

Was einen klimaneutralen Gebäudebestand betrifft: Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes haben wir unseren Klimapfad überarbeitet. Wir wissen nun, dass wir unsere ambitionierten Klimaschutzziele mit fest definierten Zwischenzielen bereits 2045 statt 2050 erreichen können. Die Zahl der Projekte mit Klimabezug steigt kontinuierlich und erstreckt sich von einer Photovoltaik-Offensive über neue Bau- und innovative Dämmungsmethoden bis hin zu Kooperationsprojekten zum Grünen Wasserstoff.

Bei unseren Quartiersentwicklungen möchten wir weiter beschleunigen. 2021 waren es deutschlandweit 15 Quartiersentwicklungen. Diese treiben wir 2022 weiter voran. Wir sind der Überzeugung, dass wir sozialen Herausforderungen genauso wie dem Klimaschutz nur gerecht werden können, wenn wir sie zusammen denken. Ein Beispiel: Wenn wir mithilfe der Sektorenkopplung die Energiewende im Quartier erreichen, wird uns ausreichend grüner Direktstrom zur Verfügung stehen. Wenn das möglich ist, dann wird für die Mieterseite das System der variablen Kosten entfallen. Und schon sind wir bei einem Mietmodell, bei dem die Aufwendungen für den Energieverbrauch zu den Fixkosten zählen.

Das Jahr 2022 steht wesentlich im Zeichen der Integration von Deutsche Wohnen, bis Jahresende 2022 wollen wir den Zusammenschluss abschließen. Aus Erfahrung kann ich sagen: Auch bei der Unternehmenskultur werden wir uns schnell hinter den gemeinsamen Werten versammeln. Ganz herzlich begrüße ich schon jetzt alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in unserem Team Vonovia. Ich freue mich auf den Austausch, die neuen Ideen und die zukünftigen Ziele, die wir gemeinsam setzen und erreichen werden.

**Wie im vergangenen Jahr werden wir uns auch in diesem April zu einer virtuellen Hauptversammlung zusammenfinden.** Am 29. April 2022 werden wir Ihnen, gemeinsam mit dem Aufsichtsrat, eine Dividende von 1,66 € pro Aktie vorschlagen. Mit der Anhebung der Dividende um 8 Cent – unter Berücksichtigung der Bezugsrechtskapitalerhöhung im Jahr 2021 – können wir die Kontinuität der vergangenen Jahre fortsetzen. Sie sehen, Sie können sich auf uns und das wirtschaftliche Wachstum von Vonovia verlassen, auch wenn der Kursverlauf unserer Aktie diese Stärke aktuell nicht widerspiegelt. Ganz deutlich nehmen hier gesamtwirtschaftliche Faktoren Einfluss.

Unser Vorstandsteam ist zum 1. Januar 2022 gewachsen. Auch an dieser Stelle heiße ich Philip Grosse als Finanzvorstand herzlich willkommen. Helene von Roeder wird sich fortan aus einem neu geschaffenen Ressort heraus um Zukunftsthemen rund um die Digitalisierung und Innovation in der Wohnungsbranche kümmern.

Gemeinsam mit meinem Vorstandsteam danke ich Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, unseren Partnerinnen und Partnern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, für Ihr Vertrauen und für Ihre Unterstützung im vergangenen Jahr. Dem Aufsichtsrat danke ich für die erneut sehr gute Zusammenarbeit.

Auch in diesem Jahr setze ich auf Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre! Wir werden unsere gemeinsamen Ziele nur erreichen, wenn wir sie miteinander angehen. Es kommt auf jeden an, wenn wir weiter verantwortlich unseren Beitrag für unsere Kundinnen und Kunden und für die Gesellschaft leisten möchten.

Bochum, im März 2022

Ihr

Rolf Buch  
Vorsitzender des Vorstands



Rolf Buch (CEO)

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Jahr 2021 beeinflussten die pandemiebedingten Maßnahmen zum Gesundheitsschutz das gesellschaftliche Leben weiterhin erheblich. Auch die Arbeitswelt war großen Einschränkungen ausgesetzt. Für Zuversicht sorgte die Innovationskraft gleich mehrerer Pharmaunternehmen. Ihnen gelang es, Vakzine gegen die schwerwiegende Erkrankung durch das Coronavirus zu entwickeln.

Zukunftsthemen unternehmerisch aufzunehmen und damit gesellschaftlich relevante Innovationen hervorzubringen – dieser Gedanke diente auch uns in den gemeinsamen strategischen Beratungen mit dem Vorstand immer wieder als ein wichtiger Leitsatz.

Mit dem Einstieg in die Impfungen wuchs die Hoffnung auf die Rückkehr zu einem „normalen“ gesellschaftlichen Leben. Trotz der zunehmenden Zahl der Geimpften blieben weiterhin Kontaktbeschränkungen erforderlich, sodass sich die Menschen vorwiegend in ihren Wohnungen aufhielten. Von hier aus gingen viele ihrer beruflichen Tätigkeit nach. Gleichzeitig richteten sie sich ihr Zuhause verstärkt als zentralen Rückzugsort ein.

In diesem Umfeld rückte die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum insbesondere in den Großstädten in den gesellschaftlichen Fokus – und damit auch in den Fokus des politischen Handelns. Der gemeinschaftliche Druck auf die Verantwortlichen in der Politik und der Wohnungswirtschaft erhöhte sich spürbar. In Berlin führte die kritische Wohnraumsituation zu einer intensiven öffentlichen Diskussion. Sie mündete in einem Volksentscheid über die Erarbeitung eines Gesetzentwurfs zur Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen. Das Unternehmen Deutsche Wohnen rückte dabei in die Rolle des Zielobjekts.

Wir unterstützten den Vorstand bei seinen Überlegungen, in einem größeren Wohnungsunternehmen in Berlin die Kräfte zu bündeln und gemeinsam mit der Politik als Teil der Lösung verantwortlich zu agieren. Mit dem erfolgreichen Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche

Wohnen SE wurde die Vonovia SE deren Mehrheitsaktionärin. Dies ermöglicht nunmehr ein konzertiertes Vorgehen in dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt.

Diese bisher größte Transaktion der Vonovia SE nahm sowohl in der Vorstands- als auch in der Aufsichtsratsarbeit im Geschäftsjahr 2021 eine gewichtige Rolle ein. Die Führung der operativen Geschäfte war dadurch zu keiner Zeit beeinträchtigt. Die Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2021 entsprach in allen wesentlichen Punkten den Erwartungen.

Der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernahmen auch unter erschwerten Rahmenbedingungen unermüdlich Verantwortung für die Mieterinnen und Mieter. Sie hielten die Infrastruktur in den Wohnanlagen aufrecht, versorgten die Kunden mit Serviceleistungen und unterstützten sie in schwierigen Situationen.

Der Vorstand kam auch im vergangenen Pandemiejahr seiner Verantwortung für die Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu jeder Zeit nach. Der Gesundheitsschutz für die Risikogruppen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die der Tätigkeit beim Kunden vor Ort oder in der Unternehmenszentrale und den Büros nachgingen, hatte weiterhin zu jeder Zeit höchste Priorität. Um die Infektionsrisiken zu reduzieren, ermöglichte Vonovia den Beschäftigten von Pandemiebeginn an, wo möglich, das Arbeiten im Homeoffice im Sinne eines mobilen Arbeitens. Die bereits 2020 aufgestellte Corona-Taskforce ermöglichte den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Corona-Schutzimpfungen über die betriebsärztlichen Dienste und errichtete auf Veranlassung des Vorstands in der Unternehmenszentrale ein internes Impfzentrum. Über die Auswirkungen der Pandemie informierte der Vorstand im Wege der üblichen Berichterstattung.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2021 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Über die für das Unternehmen relevanten

Sachverhalte und Maßnahmen hat der Vorstand uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. Seinen Informationspflichten kam der Vorstand stets und in angemessener Tiefe nach.

Im Plenum und in unseren Ausschüssen hatten wir zu jeder Zeit ausreichend Gelegenheit, uns mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch

auseinanderzusetzen und Anregungen einzubringen. Wir haben alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität überprüft. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen haben wir unsere Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder den Statuten erforderlich war.

### Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse im Geschäftsjahr 2021

Mitglied	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Präsidential- und Nominierungsausschuss	Finanzausschuss	Teilnahmequote in %
Jürgen Fitschen	13/13	-	5/5	6/6	100
Burkhard Ulrich Drescher	13/13	5/6	-	-	95
Vitus Eckert	13/13	6/6	-	-	100
Prof. Dr. Edgar Ernst	13/13	6/6	-	-	100
Dr. Florian Funck	13/13	6/6	-	-	100
Dr. Ute Geipel-Faber	13/13	-	-	6/6	100
Daniel F. Just	12/13	-	-	6/6	95
Hildegard Müller	13/13	-	5/5	-	100
Prof. Dr. Klaus Rauscher	13/13	-	5/5	-	100
Dr. Ariane Reinhart	12/13	-	5/5	-	94
Clara-Christina Streit	12/13	-	5/5	6/6	96
Christian Ulbrich	13/13	-	-	6/6	100

### Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Insbesondere mit dem Vorstandsvorsitzenden, aber auch mit den anderen Vorstandsmitgliedern stand ich als Aufsichtsratsvorsitzender auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen und engen Austausch. Die Arbeitnehmervertretungen wurden in die Kommunikation wesentlicher Unternehmenssachverhalte über den Vorstand eingebunden. Über unternehmensrelevante Themen aus den Gesprächen zwischen dem Vorstand und den Vertretern der Betriebsräte des Konzerns hat mich der Vorstandsvorsitzende in angemessener Tiefe informiert. Der Vorstandsvorsitzende berichtete über die weiterhin sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit zwischen dem Betriebsrat und dem Vorstand bei der Bewältigung der Herausforderungen der Corona-Pandemie. Über wichtige Erkenntnisse wurden die

übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung informiert. Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr nicht auf.

### Aufgabenschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns auch im Geschäftsjahr 2021 ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gruppe sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Schwerpunktthemen waren die Investitionen im Wohnimmobilienbestand vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Pandemie, die Entwicklung der Quartiere und die Vornahme von Investitionen in neuen Wohnraum, das Heben von Chancen aus der Digitalisierung, die Portfoliostrategie, die Internationalisierung sowie die Prüfung und Begleitung der Gelegenheiten zum weiteren Portfolioausbau, der sich insbesondere durch die Transaktion Deutsche Wohnen realisieren ließ

Darüber hinaus beschäftigten wir uns mit aktuellen Themen zur Governance. Im Rahmen einer Weiterbildungsveranstaltung am 8. Dezember 2021 befassten wir uns mit den neuen regulatorischen Anforderungen zur Erstellung des Vergü-

tungsberichts gem. § 162 AktG. Sie erlangten im Zuge der Umsetzung der zweiten Europäischen Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) für das deutsche Recht Geltung. Neben den rechtlichen Aspekten reflektierten wir auch die Erwartungen der Investoren.

Ferner beschäftigen wir uns eingehend mit der zukünftigen Führungsaufstellung und der Nachfolgeregelung im Vorstand. Die im Business Combination Agreement (BCA) zwischen Vonovia und Deutsche Wohnen formulierten personellen Veränderungen in den Gremien Vorstand und Aufsichtsrat waren Gegenstand der ausführlichen Beratungen zur Weiterentwicklung der Gremien.

### Sitzungen

Vor dem Hintergrund der Pandemie fand im Geschäftsjahr 2021 lediglich eine Sitzung des Aufsichtsrats als Präsenzveranstaltung statt. Alle weiteren Sitzungen wurden im Wege von Videokonferenzen abgehalten.

Der Aufsichtsrat trat insgesamt dreizehnmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen: einmal in Form einer Präsenzsitzung (September), zwölfmal über Videokonferenz (März, April, Mai, Juli, August, September, November und Dezember). Achtmal traf der Aufsichtsrat Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (Januar, Juli, August und Dezember). Die Abwesenheit einzelner Mitglieder zu den dreizehn Zusammenkünften war stets entschuldigt.

Die Teilnahme an den dreizehn Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 98 %. Kein Mitglied des Aufsichtsrats nahm während seiner Mandatszeit an weniger als der Hälfte der Sitzungen teil. Dasselbe gilt für die Ausschüsse. Zur Vorbereitung der Zusammenkünfte übermittelte uns der Vorstand rechtzeitig umfassend aussagekräftige schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge.

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

Vor dem Hintergrund der Corona-Infektionsrisiken stimmte der Aufsichtsrat am 22. Januar 2021 der Entscheidung des Vorstands im schriftlichen Verfahren zu, die Hauptversammlung zum Schutz aller Beteiligten in einem virtuellen Format am 16. April 2021 abzuhalten.

Am **3. März 2021** trat der Aufsichtsrat zur Bilanz feststellenden Sitzung zusammen. Das Gremium billigte den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020. Die Tagesordnung sowie die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung wurden beraten und beschlossen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Vorschlag an die Hauptversammlung zur Ergebnisverwendung sowie dem Vorschlag zum Bezug der Dividendengewährung alternativ in bar oder

über Aktien zu. Weiterhin billigte das Gremium den Bericht zur nichtfinanziellen Erklärung (NFE) und beschloss, KPMG mit der prüferischen Durchsicht der NFE für das Geschäftsjahr 2021, der ESG-Berichterstattung sowie des Nachhaltigkeitsberichts 2021 zu beauftragen. Im weiteren Fokus der Beratungen standen die vorgetragenen Berichte der Vorstandsmitglieder zur Geschäftsentwicklung in den jeweiligen Segmenten.

Unter dem Tagesordnungspunkt Personalangelegenheiten beriet das Gremium über Vergütungsthemen des Vorstands (u. a. Zielvereinbarungen, Short- und Long-Term-Incentive-Pläne, die Zielerreichung des Short-Term-Incentive-Plan 2020, die Auszahlung der Long-Term-Incentive-Plan-Tranche 2017) und fasste diesbezügliche Beschlüsse. Der Aufsichtsrat befasste sich mit dem Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat sowie insbesondere mit der Ausgestaltung der Zielvorgaben für den Vorstand. Das beschlossene Vergütungssystem wurde der Hauptversammlung im April 2021 vorgelegt und erhielt deren Billigung.

In einer Videokonferenz am **15. April 2021** stimmte der Aufsichtsrat dem Grundsatzbeschluss des Vorstands über die teilweise Nutzung des genehmigten Kapitals 2018 im Rahmen der Aktiendividende zu und übertrug die Befugnisse zur weiteren Abwicklung auf den Finanzausschuss. Der Vorstand informierte weiterhin über die Auswirkungen des Urteils des Bundesverfassungsgerichts zur Nichtigkeit des „Berliner Mietendeckels“ und des in diesem Kontext vom Vorstand gegenüber den Mieterinnen und Mietern der Vonovia in Berlin ausgesprochenen Verzichts auf Mietnachzahlungen. Wir berieten mit dem Vorstand über die möglichen Maßnahmen zur Unterstützung des Dialogs mit den diversen Stakeholdern in Berlin.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in einer Videokonferenz am **21. Mai 2021** über die beabsichtigte Aufnahme von Gesprächen mit dem Vorstand der Deutsche Wohnen SE zu einer möglichen Unterbreitung eines Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE. Der Vorstand stellte die Optionen einer möglichen Transaktion vor dem Hintergrund der politischen, gesellschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen in Berlin vor. Nach einem intensiven Austausch mit den Vorstandsmitgliedern unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken einer derartigen Transaktion und Beratungen im Gremium stimmte der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vorbereitung der erwogenen Transaktion zu. In separaten Beratungen des Gremiums wurden die aus der erwogenen Transaktion resultierenden möglichen personellen Veränderungen sowie Änderungen in den Ressortverantwortlichkeiten erörtert.

In einer Videokonferenz am **24. Mai 2021** berichtete der Vorstand über die am Pfingstwochenende in Berlin erfolgten

Gespräche mit dem Management der Deutsche Wohnen SE zu dem erwogenen Übernahmeangebot an deren Aktionäre. Die Grundstrukturen der Transaktion, die Rahmenbedingungen im politischen Umfeld und die im Kontext der Übernahme des Wohnungsunternehmens Deutsche Wohnen mit dem Regierenden Bürgermeister von Berlin erörterte Vereinbarung über einen möglichen Ankauf von 20.000 Wohnungen durch das Land Berlin wurden intensiv im Gremium beraten. Auch die in einem Business Combination Agreement (BCA) vereinbarten wesentlichen Themen der Transaktion waren Gegenstand in den Beratungen. Die personalbezogenen Vereinbarungen mit Relevanz für die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wurden im Aufsichtsratsgremium separat besprochen.

Nach den umfassenden Beratungen erteilte der Aufsichtsrat die Zustimmung an den Vorstand, die vorgesehenen Maßnahmen zu veranlassen, die zum Abschluss des BCA sowie zur Vorbereitung des Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutsche Wohnen erforderlich waren. Die Erteilung der Zustimmung zu den weiteren Maßnahmen übertrug der Aufsichtsrat an den Finanzausschuss.

Auf Empfehlung des Präsidialausschusses vom 9. Juli 2021 beschloss der Aufsichtsrat am **16. Juli 2021** im schriftlichen Verfahren, Herrn Arnd Fittkau mit Wirkung zum Ende der Hauptversammlung 2022 für die Zeit bis zum 31. Mai 2027 erneut zum Mitglied des Vorstands zu bestellen.

Ebenfalls im schriftlichen Verfahren stimmte der Aufsichtsrat am **16. Juli 2021** einer Kreditlinienerhöhung auf 3 Mrd. € und einer Laufzeitverlängerung von 3 Jahren sowie der Erhöhung des Volumens des Commercial-Paper-Programms auf 3 Mrd. € zu.

Der Vorstand informierte uns in einer Videokonferenz am **25. Juli 2021** über die Hintergründe, die dazu geführt haben, dass die Annahemerquote von 50 % des Aktionariats der Deutsche Wohnen nicht erreicht wurde. Es wurden insbesondere der Einfluss der in wesentlichen Teilen in der Deutsche Wohnen investierten Hedgefonds als auch der Indexfonds, die erst nach Erreichen der Vollzugsbedingung eine Annahme vollziehen können, thematisiert. Der Aufsichtsrat beschloss, dem Vorstand den Erwerb von Aktien und/oder Instrumenten an der Deutsche Wohnen bis zu einer Gesamtbeteiligungshöhe von unter 30 % und einem Kaufpreis, der 52,00 € je Aktie nicht übersteigt, zu bewilligen. Daneben gab er die Zustimmung für den Abschluss einer Brückenfinanzierung von bis zu 1,5 Mrd. €.

In der Videokonferenz am **30. Juli 2021** befasste der Aufsichtsrat sich mit den vom Vorstand vorgetragenen Alternativszenarien der vorgesehenen Deutsche Wohnen-Transaktion und diskutierte im Gremium ausführlich die strategischen Optionen. Wir stimmten zu, dass der Vorstand erneut die

Verhandlungen mit dem Management der Deutschen Wohnen aufnimmt, um ein BCA abzuschließen und ein erneutes Übernahmeangebot an das Aktionariat der Deutsche Wohnen vorzubereiten.

Da die endgültigen Entscheidungen der Zustimmung des Aufsichtsrats unterlagen, berichtete uns der Vorstand in einer Videokonferenz am **1. August 2021** über die Ergebnisse der erfolgten finalen Verhandlungen. Unsere umfassenden Beratungen mündeten in der Zustimmung des Aufsichtsrats zur erfolgten Beschlussfassung des Vorstands zum Abschluss des BCA sowie zur Initiierung eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutsche Wohnen sowie aller erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Transaktion.

Im schriftlichen Verfahren haben wir am **4. August 2021** dem Vorstandsbeschluss über die Integration der Vonovia Neubauabteilung sowie der Abteilung Städtebau- und Grundstücksmanagement in den Bereich Development zugestimmt und damit die Zuständigkeit vom CEO Ressort auf das Ressort des CDO veranlasst.

Eine Emission von bis zu 5 Mrd. € unter dem EMTN-Programm mit einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von mindestens 8 Jahren genehmigten wir am **22. August 2021** im schriftlichen Verfahren.

Die Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat zur Unternehmensstrategie erfolgten am **2. September 2021** im Rahmen einer Präsenzsitzung. Wir diskutierten über die aus den gesellschaftlichen Megatrends abzuleitenden Trendfelder und Zukunftsthemen. Wir bestärkten den Vorstand darin, die identifizierten zentralen Handlungsfelder weiterzuentwickeln, um die Anpassungs- und Innovationsfähigkeit des Unternehmens auch zukünftig zu erhalten und eine stabile Zukunft der Vonovia zu sichern. Weiterhin unterrichtete uns der Vorstand über den Status zur Deutsche Wohnen-Transaktion. Wir delegierten erforderliche Zustimmungen des Aufsichtsrats im Kontext weiterer Umsetzungsmaßnahmen an den Finanzausschuss. Das Aufsichtsratsgremium beriet darüber hinaus über Personalangelegenheiten des Vorstands und des Aufsichtsrats.

In der Videokonferenz am **21. November 2021** stimmten wir nach umfassender Beratung und gründlicher Abwägung dem im Zusammenhang mit der Deutsche Wohnen-Transaktion stehenden Kapitalerhöhungsbeschluss des Vorstands vom 21. November 2021 zu. Dieser Beschluss sah vor, das Grundkapital um 201.304.062 € zu erhöhen und die neuen Aktien im Verhältnis 20:7 den Aktionären zu einem Bezugspreis von 40 € je Aktie anzubieten.

Der Aufsichtsrat stellte am **1. Dezember 2021** im schriftlichen Verfahren fest, dass die im Vorjahr veröffentlichte

Entsprechenserklärung weiterhin zutreffend ist und in dieser Fassung erneut abgegeben werden soll.

Wir befassten uns in einer Videokonferenz am **8. Dezember 2021** mit dem Budget 2022. Nach ausführlichen Beratungen genehmigten wir die Budgetplanung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022. Darüber hinaus erörterten wir die Fünfjahresplanung. Der Vorstand informierte uns über die operative Geschäftsentwicklung in den einzelnen Segmenten, die Financial Performance und die Kapitalmarktentwicklung.

Wir folgten der Empfehlung des Prüfungsausschusses und beschlossen, der Hauptversammlung den Wirtschaftsprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) als Prüfer des Einzel- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 zur Wahl vorzuschlagen.

In den Beratungen zu den Personalangelegenheiten entschieden wir über die Unternehmensziele für das Geschäftsjahr 2022 im Vorstandsvergütungsbestandteil STIP (Short-Term-Incentive-Plan) und legten die Zielwerte für die Vorstandsmitglieder in der Performance-Periode 2022–2025 für den LTIP (Long-Term-Incentive-Plan) fest. In den Beratungen zur Vorstandsvergütung stellten wir fest, dass die Marktüblichkeit gegeben ist und somit die Angemessenheit der Vergütung der Vorstandsmitglieder vorliegt.

Wir berieten intensiv über die im BCA benannten Vorstandsbesetzungen und Anpassungen in den Ressortzuordnungen und bestellten Helene von Roeder mit Wirkung vom 1. Januar 2022 für die Dauer von drei Jahren zum Vorstandsmitglied (für die Ressorts Digitalisierung und Innovation). Philip Grosse bestellten wir mit Wirkung zum 1. Januar 2022 für die Dauer von drei Jahren zum Vorstandsmitglied (CFO, Chief Finance Officer). Dem Vorstandsvorsitzenden der Deutsche Wohnen SE, Michael Zahn, bot der Aufsichtsrat die Bestellung zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden der Vonovia SE an; dieser nahm das Angebot nicht an.

Zu diesen transaktionsbedingten Veränderungen in den Gremien Vorstand und Aufsichtsrat hielten wir weiterführende Beratungen in den Videokonferenzen am **10. Dezember 2021** und am **20. Dezember 2021** ab und entschieden über einzelne Personalthemen in Umlaufbeschlüssen am **10. Dezember 2021** und am **12. Dezember 2021**. In den Beratungen befassten wir uns auch eingehend mit den Strukturen in den Gremien, mit den Ressortzuständigkeiten, dem Kompetenzprofil der Mitglieder und mit der Weiterentwicklung und Nachfolgeplanung im Vorstand und Aufsichtsrat.

Im Hinblick auf die Angemessenheit der Vergütung des Aufsichtsrats haben die Beratungen im Gremium unter Hinzuziehung einer Marktanalyse eines unabhängigen

Vergütungsberaters ergeben, dass die seit dem Jahr 2013 nicht mehr angepasste Vergütung nicht mehr den gestiegenen Anforderungen an die Gremienmitglieder entspricht. Damit auch zukünftig hoch qualifizierte Kandidatinnen und Kandidaten für eine Mitgliedschaft im Aufsichtsrat gewonnen werden können, soll eine marktgerechte Anpassung auf Grundlage eines beschlossenen Vergütungsvorschlags der Hauptversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden.

### Aufgaben der Ausschüsse

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

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

### Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss bestand im Berichtsjahr aus vier Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Prof. Dr. Edgar Ernst inne. Die weiteren Mitglieder waren Burkhard Drescher, Vitus Eckert und Dr. Florian Funck. Der Prüfungsausschuss kam 2021 zu fünf Sitzungen zusammen (März, Mai, August, November und Dezember). Zweimal traf der Prüfungsausschuss Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (August und Oktober).

In der Videokonferenz am **3. März 2021** prüfte das Gremium den Jahres- und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020. Bei der Prüfung bezog der Ausschuss die Berichte der Gesellschaft sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers KPMG ein. Die Prüfungsschwerpunkte des Abschlussprüfers waren für den Konzernabschluss die Bewertung der in Deutschland und Österreich gelegenen Investment Properties, die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte. Der Prüfungsausschuss formulierte einen Vorschlag zur Ergebnisverwendung und eine Beschlussempfehlung an den Aufsichtsrat zur Feststellung des Jahresabschlusses. Der Ausschuss erarbeitete einen Wahlvorschlag für einen Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 und für die Bestellung als Prüfer für die prüferische Durchsicht der verkürzten Konzernzwischenabschlüsse und Konzernzwischenlageberichte. KPMG informierte über die ausgestellte Prüfungsbescheinigung zur Nichtfinanziellen Erklärung (NFE). Weiterhin befasste der Ausschuss sich mit dem

Jahresbericht 2020 der Internen Revision. Der Ausschuss sprach die Empfehlung an den Aufsichtsrat aus, die nicht-finanzielle Erklärung zu billigen. Gegenstand der Beratungen waren weiterhin der Bericht zur Compliance sowie der Statusbericht der Internen Revision, der u. a. die Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems (IKS) bestätigt hat.

Der Prüfungsausschuss befasste sich in einer Telefonkonferenz am **3. Mai 2021** mit dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2021. Er beriet über den Bericht der Gesellschaft und des Abschlussprüfers. Vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben in Bezug auf die Höchstmandatszeit der Wirtschaftsprüfer beschloss der Prüfungsausschuss, die Vergabe der Abschlussprüfung für den Einzel- und Konzernabschluss zum Geschäftsjahr 2023 öffentlich auszuschreiben und ein Auswahlverfahren zu initiieren. Der Vorstand wurde mit der Planung und Umsetzung des Auswahlverfahrens beauftragt. Weiterhin befasste sich das Gremium vertieft mit dem Bericht zum Risikomanagement, zur Compliance und dem Statusbericht der Internen Revision. Der Bericht zur steuerlichen Lage des Unternehmens und der Bearbeitungsstand der laufenden Betriebsprüfungen waren ebenfalls Gegenstand der Beratungen

In der Videokonferenz am **5. August 2021** billigte der Ausschuss den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 und beschloss die Beauftragung der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021. Weitere Themen waren die Statusberichte der Internen Revision und des Compliance-Managements. Darüber hinaus beriet der Prüfungsausschuss über relevante Regelungen des FISG (Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz).

Im schriftlichen Verfahren genehmigte der Prüfungsausschuss am **13. August 2021** den vom Vorstand vorgeschlagenen Ausschreibungsprozess, die Auswahlkriterien und den Zeitplan für das Wirtschaftsprüferauswahlverfahren und die diesbezügliche Leitlinie.

Der Prüfungsausschuss genehmigte im schriftlichen Verfahren am **25. Oktober 2021** Nichtprüfungsleistungen nach Eintritt des mehrstufigen PIE-Konzerns.

In der Videokonferenz am **3. November 2021** besprach der Prüfungsausschuss den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2021 mit den dazu gehörenden Berichten der Gesellschaft und des Wirtschaftsprüfers. Er befasste sich mit dem vorläufigen Ergebnis der Immobilienbewertung, dem Risikomanagement, dem Compliance-Bericht sowie dem Bericht über die wesentlichen Rechtstreitigkeiten. Darüber hinaus erörterte er den Bericht der Internen Revision zum Stand der Prüfungen und legte den

Prüfungsplan der Internen Revision für das Geschäftsjahr 2022 fest.

Am **16. November 2021** fand eine Präsenzveranstaltung des Prüfungsausschusses zum Wirtschaftsprüferauswahlverfahren statt. In ihr stellten zwei Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ihr Leistungsbild und die Konditionen des Prüfungsmandats vor. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses berieten in einer Videokonferenz am 3. Dezember 2021 über die Ergebnisse des Auswahlverfahrens und fassten den Beschluss, die WP-Gesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) dem Aufsichtsrat in dem Vergabevorschlag an die Hauptversammlung für das Prüfungsmandat 2023 zu empfehlen.

### **Finanzausschuss**

Der Finanzausschuss setzte sich 2021 aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hatte Clara-Christina Streit inne. Die weiteren Mitglieder waren Jürgen Fitschen, Dr. Ute Geipel-Faber, Daniel Just und Christian Ulbrich. Der Finanzausschuss trat im Berichtsjahr sechsmal im Wege einer Videokonferenz zusammen (März, April, Mai, Juli und November). dreimal traf das Gremium Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (Mai, Juli, September). Zu allen Entscheidungen, die der Finanzausschuss außerhalb der ihm regulär zufallenden Themen traf, war er zuvor durch den Aufsichtsrat ermächtigt worden.

In der Videokonferenz am **3. März 2021** informierte der Vorstand über den aktuellen Finanzierungstatus des Unternehmens. Nach ausführlicher Erörterung der RCF (Revolving Credit Facility) und des Commercial Paper-Programms fasste der Finanzausschuss den Beschluss, dem Aufsichtsrat die Genehmigung der Erhöhung der (RCF-)Kreditlinie auf 2 Mrd. € und der Erhöhung des Volumens des Commercial Paper Programms auf 2 Mrd. € zu empfehlen.

Der Finanzausschuss stimmte in einer Videokonferenz am **16. April 2021** dem Grundsatzbeschluss des Vorstands über die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018 im Rahmen der Aktiendividende 2021 zu und erteilte am 14. Mai 2021 im schriftlichen Verfahren seine Zustimmung zum Konkretisierungsbeschluss des Vorstands zur Durchführung der Sachkapitalerhöhung.

In einer Videokonferenz am **12. Mai 2021** informierte der Vorstand den Finanzausschuss über grundsätzliche und aktuelle Überlegungen zur Weiterentwicklung des Unternehmens im Hinblick auf Konsolidierungsoportunitäten und Akquisitionsmöglichkeiten im Wohnungsmarkt.

Der Vorstand informierte den Finanzausschuss in einer Videokonferenz am **21. Mai 2021** über die beabsichtigte Vorbereitung eines möglichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE. Der Vorstand stellte

die Optionen einer möglichen Transaktion vor. Nach umfassender Erörterung der wirtschaftlichen, steuerlichen und finanzierungstechnischen Rahmenbedingungen und Abwägung der Chancen und Risiken beschloss der Finanzausschuss, dem Aufsichtsrat zu empfehlen, den vom Vorstand benannten Vorbereitungsmaßnahmen zur erwogenen Transaktion zuzustimmen.

Im schriftlichen Verfahren empfahl der Finanzausschuss dem Aufsichtsrat am **8. Juli 2021**, im Kontext der Deutsche Wohnen-Transaktion die RCF-Kreditlinie und das Volumen des Commercial Paper Programms jeweils auf 3 Mrd. € zu erhöhen.

Der Vorstand trug dem Finanzausschuss in der Videokonferenz am **25. Juli 2021** vor, worin das Verfehlen der Annahmquote von 50 % des Aktionariats der Deutsche Wohnen begründet war. Die Aktionärsstruktur der Deutsche Wohnen war ebenso Gegenstand der Erörterungen wie die Vorgaben der Indexfonds über den Zeitpunkt der Möglichkeit einer Angebotsannahme. Der Finanzausschuss stimmte der Empfehlung an den Aufsichtsrat zu, dem Vorstand den Erwerb von Aktien an der Deutschen Wohnen sowie den Abschluss einer Brückenfinanzierung von bis zu 1,5 Mrd. € zu bewilligen.

Der Finanzausschuss stimmte am **13. September 2021** im schriftlichen Verfahren der Beschlussfassung des Vorstands vom 8. September 2021 über den im Zusammenhang mit der Deutsche Wohnen-Transaktion vereinbarten Verkauf eines Wohnungsportfolios im Kontext des „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen“ an städtische Wohnungsgesellschaften des Landes Berlin zu.

In einer Videokonferenz am **16. November 2021** informierte der Vorstand den Finanzausschuss in einem Update über den aktuellen Finanzierungstatus des Unternehmens.

### **Präsidial- und Nominierungsausschuss**

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hielt Jürgen Fitschen als Aufsichtsratsvorsitzender inne. Die weiteren Mitglieder waren Hildegard Müller, Prof. Dr. Klaus Rauscher, Dr. Ariane Reinhart und Clara-Christina Streit. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss kam 2021 viermal im Rahmen einer Videokonferenz (Februar, Juli, November und Dezember) zusammen. Eine Entscheidung traf der Ausschuss im schriftlichen Verfahren.

In einer Videokonferenz am **23. Februar 2021** beriet und verabschiedete der Ausschuss die Zielerreichung des Short-Term-Incentive-Plan 2020 und die Auszahlung der Long-Term-Incentive-Plan-Tranche 2017 und empfahl dem Aufsichtsrat die Auszahlung der ermittelten Beträge. Der Präsidialausschuss befasste sich weiterhin mit der Ausge-

staltung der Individualziele im Short-Term-Incentive-Plan (STI) und sprach die Empfehlung für eine angepasste Regelung im Vergütungssystem für den Vorstand aus.

Im schriftlichen Verfahren genehmigte der Präsidialausschuss am **10. Mai 2021** die Mitgliedschaft von Rolf Buch im Aufsichtsrat und im Shareholder Board der Apleona GmbH.

In der Videokonferenz am **9. Juli 2021** befassten sich die Mitglieder des Präsidialausschusses mit Personalangelegenheiten im Vorstand und Aufsichtsrat, die im Zusammenhang mit der Deutsche Wohnen-Transaktion standen. Weiterhin sprach der Präsidialausschuss die Empfehlung an den Aufsichtsrat aus, Arnd Fittkau erneut zum Mitglied des Vorstands zu bestellen.

Der Präsidialausschuss befasste sich in der Videokonferenz am **15. November 2021** mit der Angemessenheitsprüfung der Vorstandsvergütung und ermittelte unter Hinzuziehung von Marktdaten, dass die Angemessenheit vorliegt. Eine entsprechende Empfehlung zur Bestätigung ging im Anschluss an den Aufsichtsrat.

In der Videokonferenz des Präsidialausschusses am **6. Dezember 2021** befassten sich die Mitglieder mit der Festlegung der Zielvorgaben für die Unternehmensziele im Short-Term-Incentive-Plan (STIP) 2022 und im Long-Term-Incentive-Plan (LTIP 2022-2025) und sprachen Empfehlungen an den Aufsichtsrat aus. Darüber hinaus wurden Empfehlungen zu Vorstandsbesetzungen und Ressortzuordnungen nach Vollzug der Transaktion Deutsche Wohnen beraten und ausgesprochen. Der Ausschuss befasste sich darüber hinaus mit Governance-Themen, unter anderem zur Diversity in den Gremien.

Der Präsidialausschuss erarbeitete in der Videokonferenz am **19. Dezember 2021** einen Vorschlag zur Anpassung der Aufsichtsratsvergütung, um auch zukünftig die erwartete Qualität im Aufsichtsrat vorhalten zu können. Darüber hinaus erfolgten Beschlussempfehlungen zu formalen Vorstandsthemen. Weiterhin berieten die Aufsichtsratsmitglieder über die Möglichkeiten zur Umsetzung der im BCA vorgesehenen Aufnahme von zwei Mitgliedern in das Aufsichtsratsgremium.

### **Corporate Governance**

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE verpflichten sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance. Dazu haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch im Berichtsjahr mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex beschäftigt. Am 1. Dezember 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG beschlossen. Darüber hinaus berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat in der Erklärung

zur Unternehmensführung über die Corporate Governance bei Vonovia. Beide Erklärungen werden vom Unternehmen auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

### Abschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am 16. April 2021 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahrs 2021 gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE zum 31. Dezember 2021 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die nichtfinanzielle Erklärung, die in einem separaten Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, wurde im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften vom Abschlussprüfer geprüft. Bestandteil der Jahresabschlussprüfung war gemäß § 317 Abs. 4 HGB auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der Vonovia SE.

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

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

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

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss, den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig erhalten. Auf Basis der Vorbefassung und Prüfung durch den Prüfungsausschuss, über die der Vorsitzende des Prüfungsausschusses dem Aufsichtsrat Bericht erstattet hat, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss, dem zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2021 sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst. In Bezug auf die gemäß dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz zu veröffentlichende

nichtfinanzielle Erklärung hat der Aufsichtsrat seine Prüfpflicht wahrgenommen.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in der gemeinsamen Sitzung am 17. März 2022 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der sich am selben Tag anschließenden Sitzung des Aufsichtsrats die Ergebnisse seiner Prüfung einschließlich der Prüfungsschwerpunkte und besonders wichtiger Prüfungssachverhalte, sogenannter Key Audit Matters. Die Prüfungsschwerpunkte sowie die im Bestätigungsvermerk dargelegten Key Audit Matters wurden vom Abschlussprüfer im Rahmen seiner Unabhängigkeit im 2. Halbjahr 2021 festgelegt und sind mit dem Prüfungsausschuss bereits im Vorfeld einvernehmlich besprochen worden.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte waren im Geschäftsjahr 2021 mit Blick auf den Konzernabschluss die Werthaltigkeit der Geschäfts- und Firmenwerte und die Bewertung der Investment Properties.

Unsere Fragen wurden vom Abschlussprüfer ausführlich beantwortet. Nach eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu. Am 17. März 2022 billigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE nebst zusammengefasstem Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

### Dividende

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Dabei wurden insbesondere die Liquidität der Gesellschaft bzw. der Gruppe, die steuerlichen Aspekte, die Finanz- und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schließt sich nach seiner Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung an, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahrs 2021 eine Dividende in Höhe von 1,66 € je Aktie bzw. insgesamt 1.289.151.665,74 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2021 an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2021 hinausgehen.

Die Dividende wird entweder in bar oder in Form von Aktien der Gesellschaft geleistet. Die Wahlmöglichkeit der Aktionäre für eine Aktiendividende wird mit den weiteren Informationen, insbesondere zu der Anzahl und Art der Aktien, gesondert rechtzeitig dargelegt.

## Personalia

Abgesehen von der Wiederbestellung von Helene von Roeder als Vorstandsmitglied mit neuer Zuständigkeit für die Ressorts Digitalisierung und Innovation und der Bestellung von Philip Grosse zum Vorstandsmitglied (CFO) jeweils mit Wirkung ab dem 1. Januar 2022 gab es in der Unternehmensführung im Berichtszeitraum keine personellen Veränderungen.

## Schlusswort

Wir danken dem Vorstand für die erfolgreiche Führung des Unternehmens in einem herausfordernden Pandemiejahr 2021. Und wir danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr besonderes Engagement unter den schwierigen Pandemiebedingungen. Den Arbeitnehmervertretungen danken wir für die konstruktive Zusammenarbeit.

Bochum, den 17. März 2022

Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Fitschen', written in a cursive style.

Jürgen Fitschen

# Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2021 vier Mitglieder an. Der Vorstand erweitert sich im Jahr 2022 auf fünf Mitglieder.

## *Rolf Buch*

Vorsitzender des Vorstands

Als Chief Executive Officer (CEO) verantwortete Rolf Buch im Jahr 2021 die Bereiche Transaktion, Value-add, General Counsel, Investor Relations, IT, Personalmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation und Nachhaltigkeit/Strategie.

Zukünftig verantwortet Rolf Buch die Bereiche Transaktion, General Counsel, Investor Relations, Personalmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation, Nachhaltigkeit/Strategie und Healthcare.

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

## *Arnd Fittkau*

Mitglied des Vorstands

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

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

### **Philip Grosse**

Mitglied des Vorstands (ab 1. Januar 2022)

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

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

**Rolf Buch und Philip Grosse** verantworten gemeinsam das Ressort zur Integration der Deutsche Wohnen.

### **Daniel Riedl**

Mitglied des Vorstands

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

Daniel Riedl ist studierter Handelswissenschaftler der Wirtschaftsuniversität Wien und Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors. Daniel Riedl verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft, davon 13 Jahre auf Vorstandsebene. Von 2008 bis 2014 war er Mitglied des Vorstands der IMMOFINANZ AG. Im April 2014 führte er die BUWOG AG an die Börse und war bis zum Delisting Ende 2018 deren Vorstandsvorsitzender.

### **Helene von Roeder**

Mitglied des Vorstands

Helene von Roeder ist seit Mai 2018 als Chief Financial Officer (CFO) im Vorstand der Vonovia SE und verantwortete im Jahr 2021 die Bereiche Controlling, Finanzen, Rechnungswesen, Steuern, Immobilienbewertung, Zentraler Einkauf, Versicherungen und Immobilien Treuhand.

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

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

# Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zwölf Mitgliedern, die alle durch die Hauptversammlung am 9. Mai 2018 für eine satzungsgemäße Amtszeit gewählt worden sind.

## **Jürgen Fitschen**

Vorsitzender

Senior Advisor der Deutsche Bank AG

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

Stellvertretender Vorsitzender

Selbstständiger Unternehmensberater

## **Burkhard Ulrich Drescher**

Geschäftsführer der Innovation City Management GmbH

## **Vitus Eckert**

Rechtsanwalt, Partner der Wess Kux Kispert & Eckert  
Rechtsanwalts GmbH

## **Dr. Florian Funck**

Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

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

Selbstständige Unternehmensberaterin

## **Daniel Just**

Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Versorgungskammer

## **Hildegard Müller**

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

## **Prof. Dr. Klaus Rauscher**

Selbstständiger Unternehmensberater

## **Dr. Ariane Reinhart**

Mitglied des Vorstands der Continental AG

## **Clara-Christina Streit**

Selbstständige Unternehmensberaterin

## **Christian Ulbrich**

President and Chief Executive Officer Jones Lang LaSalle  
Incorporated

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

### **Präsidial- und Nominierungsausschuss**

Jürgen Fitschen, Vorsitzender

Hildegard Müller

Prof. Dr. Klaus Rauscher

Dr. Ariane Reinhart

Clara-Christina Streit

### **Prüfungsausschuss**

Prof. Dr. Edgar Ernst, Vorsitzender

Burkhard Ulrich Drescher

Vitus Eckert

Dr. Florian Funck

### **Finanzausschuss**

Clara-Christina Streit, Vorsitzende

Dr. Ute Geipel-Faber

Jürgen Fitschen

Daniel Just

Christian Ulbrich

# Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung (zugleich Corporate-Governance-Bericht) berichten wir für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß §§ 289f, 315d HGB bzw. gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK, in der aktuellen Fassung vom 16. Dezember 2019) über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance.

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

## Grundlagen

### Grundverständnis

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

Jedes Fehlverhalten von Unternehmensführungen führt regelmäßig auch zu einer gesetzlichen Verschärfung der Regeln zur Corporate Governance, wie dies jüngst mit dem Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) erfolgt ist. Das erklärte Ziel des Gesetzgebers ist es, durch das FISG die Stärkung des Vertrauens in den deutschen Finanzmarkt sicherzustellen. Dieses Ziel soll unter anderem mit der Einführung einer gesetzlichen Pflicht zur Errichtung eines angemessenen und wirksamen internen Kontrollsystems (IKS) sowie eines entsprechenden Risikomanagementsystems (RMS) für börsennotierte Aktiengesellschaften und der

verpflichtenden Errichtung eines Prüfungsausschusses für Unternehmen von öffentlichem Interesse erreicht werden. Ferner geht es u. a. um eine Stärkung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, eine Verschärfung der Haftung des Abschlussprüfers sowie eine wesentliche Ausweitung der Prüfungsbefugnisse der BaFin.

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

### Maßstäbe der Unternehmensführung

Diese Grundsätze stellen die Grundlage für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und damit die Richtschnur für das Verhalten im Führungs- und Unternehmensalltag dar. Eine gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen unserer Aktionäre, Geschäftspartner, Mitarbeiter und auch der Öffentlichkeit in die Vonovia SE. Sie erhöht die Unternehmenstransparenz und stärkt die Glaubwürdigkeit unserer Unternehmensgruppe. Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Vonovia SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern. Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschöpfung orientierter Unternehmensführung, ist für die Vonovia Gruppe ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht.

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb achten wir neben den allgemeinen Prinzipien der Corporate Governance auch alle wesentlichen Ziele und Grundsätze des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft, dessen Mitglied wir seit dem 14. November 2003 sind. Das

Institut ergänzt die Corporate-Governance-Grundsätze um immobilien spezifische Angaben und setzt sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein.

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

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

### Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat einer in Deutschland börsennotierten Gesellschaft sind gesetzlich verpflichtet (§ 161 AktG), einmal jährlich zu erklären, ob den amtlich veröffentlichten und zum Erklärungszeitpunkt maßgeblichen Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex entsprochen wurde und wird. Die Unternehmen sind außerdem verpflichtet zu erklären, welche Empfehlungen des Kodex nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Die aktuelle Entsprechenserklärung ist für

mindestens fünf Jahre gültig; die nicht mehr aktuellen Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich.

Der Vorstand berichtet in seiner Erklärung zugleich auch für den Aufsichtsrat, gemäß § 289f HGB und gemäß Grundsatz 22 DCGK 2020, über wichtige Aspekte der Unternehmensführung.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE erklären, dass seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 30. November 2020 mit den folgenden Einschränkungen sämtlichen, vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der am 20. März 2020 („DCGK 2020“) veröffentlichten Fassung entsprochen wurde und künftig entsprochen wird.

Gemäß G.13 Satz 1 DCGK 2020 sollen Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Ziff. 4.2.3 Abs. 5 DCGK 2017 empfahl, Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels auf 150% des Abfindungs-Caps zu begrenzen. Der DCGK 2020 enthält keine ausdrückliche Empfehlung für Leistungen aus Anlass eines Kontrollwechsels mehr. Ob insoweit die allgemeine Empfehlung G.13 Satz 1 DCGK 2020 zur Abfindungshöhe Geltung beansprucht, ist unklar. Die bestehenden Vorstandsdiensverträge entsprechen überwiegend bereits der allgemeinen Empfehlung G.13 Satz 1 DCGK 2020. Der Aufsichtsrat behält sich jedoch vor, bei Vertragsverlängerungen und künftigen Vertragsschlüssen Vereinbarungen zu treffen, die der Empfehlung Ziff. 4.2.3 Abs. 5 DCGK 2017 entsprechen, um Bestandsschutzinteressen und den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung tragen zu können. Es wird daher vorsorglich erklärt, dass der Empfehlung G.13 Satz 1 DCGK 2020 nicht entsprochen wird.

Gemäß G.13 Satz 2 DCGK 2020 sollen Abfindungszahlungen im Falle eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots auf die Karenzentschädigung angerechnet werden. Bereits vor Inkrafttreten des DCGK 2020 wurden mit einzelnen Vorstandsmitgliedern nachvertragliche Wettbewerbsverbote vereinbart, die eine entsprechende Anrechnungsregelung nicht vorsehen. Für Vertragsverlängerungen und künftige Vertragsschlüsse behält sich der Aufsichtsrat im Interesse der Flexibilität bzw. aus Bestandsschutzgründen vor, von Fall zu Fall über die Vereinbarung einer Anrechnung von Abfindungszahlungen auf die Karenzentschädigung zu entschei-

den. Es wird daher erklärt, dass der Empfehlung aus G.13 Satz 2 DCGK 2020 nicht entsprochen wird.

## Aktionäre und Hauptversammlung

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

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

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

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

Unsere Aktionäre können ihr Stimmrecht selbst oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder aber durch einen weisungsgebundenen, von der Gesellschaft bestellten Vertreter ausüben. Unsere Aktionäre haben auch die Möglichkeit, ihre Stimmen im Wege der Briefwahl abzugeben; die Einzelheiten hierzu sind in der jeweiligen Einladung zur Hauptversammlung dargestellt.

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

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Hauptversammlung 2021, wie schon zuvor im Jahr 2020, auf virtuellem Wege abgehalten. Dieses Konzept wird von Vonovia als sehr

erfolgreich beurteilt. Im Geiste der Digitalisierung und Nachhaltigkeit wird dieser Form der Hauptversammlung Zukunftspotenzial beigemessen.

**Vergütung der Führungsorgane:** Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde jährlich im zusammengefassten Lagebericht gemäß den Anforderungen der Corporate Governance umfassend dargelegt.

Zukünftig und infolge des Gesetzes zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) wird die Vergütungsberichterstattung auf der Internetseite der Vonovia SE erfolgen.

Die Grundzüge des Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder sind von der Hauptversammlung zu billigen. Dafür hat der Vorsitzende des Aufsichtsrats der Hauptversammlung 2021 das gemäß Aktiengesetz und DCGK fortentwickelte Vergütungssystem zur Billigung vorgelegt, die mit 87,75 % der Stimmen erteilt worden ist.

## Der Aufsichtsrat

### Aufgaben und Zuständigkeiten

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

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

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

Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Sitzungen und koordiniert die Kommunikation. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben grundsätzlich gleiche Rechte und Pflichten. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden vor allem in den Aufsichtsratssitzungen, bei Bedarf aber auch im schriftlichen

Verfahren oder im Wege sonstiger Kommunikation gefasst. Halbjährlich finden mindestens zwei Sitzungen statt. Daneben kann im Bedarfsfall und auf Grundlage der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jederzeit auf Antrag eines Mitglieds oder des Vorstands eine Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse einberufen werden.

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

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

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

### Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats

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

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** besteht aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und vier weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Vorsitzender des Präsidial- und Nominie-

rungsausschusses. Gegenstand dieses Ausschusses ist insbesondere die Vorbereitung der Bestellung von Vorstandsmitgliedern sowie der Wahlvorschläge von Aufsichtsratsmitgliedern, die Beratung des Vergütungssystems, die Verteilung von Zuständigkeiten und die Entscheidung im Falle von Rechts- und Darlehensgeschäften mit Organmitgliedern und Interessenkonflikten.

Der Aufsichtsrat bestellt eines der Mitglieder des **Prüfungsausschusses** zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses. Bei der Wahl der Ausschussmitglieder soll der Aufsichtsrat darauf achten, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügt. Der Ausschussvorsitzende soll unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied der Gesellschaft sein, dessen Bestellung weniger als zwei Jahre vor seiner Bestellung zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses endete. Der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben. In der Folge des FISG muss ein Ausschussmitglied über Erfahrung in der Rechnungslegung und eines über Erfahrung in der Abschlussprüfung verfügen. Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionsystems, der Abschlussprüfung sowie – falls kein anderer Ausschuss damit betraut ist – der Compliance.

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

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

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

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

## Der Vorstand

### Aufgaben und Zuständigkeiten

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

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

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

Der Vorstand legt die strategische Ausrichtung des Unternehmens fest, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und setzt sie um. Dabei sorgt er auch für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie der unternehmensinternen Richtlinien. Der Vorstand sorgt ferner für die Einhaltung eines angemessenen Risikomanagement- und Risiko-Controlling-Systems.

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

Der Vorstand bedarf bei bestimmten wichtigen Geschäften der Zustimmung des Aufsichtsrats. Geschäfte und Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden dem Aufsichtsrat bzw. im Rahmen der delegierten

Kompetenz einem seiner Ausschüsse rechtzeitig vorgelegt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren.

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

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

## Besetzung der Führungsorgane

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

### Besetzung des Aufsichtsrats

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

Bei den Wahlvorschlägen zu neu zu besetzenden Aufsichtsratspositionen an die Hauptversammlung soll der Aufsichtsrat die fachlichen und persönlichen Voraussetzungen der zur Wahl stehenden Kandidaten (s. u.) umfassend geprüft haben sowie die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen der Kandidaten zum Unternehmen, zu den Organen der Gesellschaft und zu wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionären offenlegen. Als wesentlich beteiligt gelten Aktionäre, die direkt oder indirekt mehr als 10 % der stimmberechtigten Aktien der Gesellschaft halten.

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

- > Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören.
- > Die Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.
- > Sofern ein (designiertes) Mitglied einem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll es insgesamt nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von konzernexternen Gesellschaften wahrnehmen, die vergleichbare Anforderungen stellen.
- > Die Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat ist auf maximal 15 Jahre festgelegt.
- > Als Altersgrenze ist die Vollendung des 75. Lebensjahres zum Zeitpunkt der Wahl zum Aufsichtsrat festgelegt.

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

**Unabhängigkeit:** Dem Aufsichtsrat sollen nur nach seiner Einschätzung unabhängige Mitglieder angehören. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte, z. B. durch Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens, sollen vermieden werden. Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere auch dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der

Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

**Diversity:** Bei den Wahlvorschlägen soll der Aufsichtsrat zudem auf Vielfalt (Diversity) achten. Nach dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst setzt sich der Aufsichtsrat zu mindestens 30% aus Frauen und zu mindestens 30% aus Männern zusammen. Es soll weiterhin mindestens eine Frau Mitglied des Nominierungsausschusses sein. Der Aufsichtsrat von Vonovia soll beiden Kriterien entsprechen – sowohl für den Zeitraum bis 31. Dezember 2021 also auch im folgenden Zielzeitraum bis Ende 2026. Bei der Prüfung potenzieller Kandidaten für eine Neuwahl oder Nachbesetzung vakant werdender Aufsichtsratspositionen sind qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einzubeziehen und sollen bei den Wahlvorschlägen angemessen berücksichtigt werden.

**Zielerreichung:** Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats sind erreicht. Die Anzahl weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat beträgt vier Mitglieder (33%). Hildegard Müller, Clara-Christina Streit und Dr. Ariane Reinhart sind Mitglieder des Präsidial- und Nominierungsausschusses. Sämtliche zwölf Mitglieder des Aufsichtsrats sind nach seiner Einschätzung unabhängig im Sinne von Ziffern C. 6 und C. 7 des DCGK, einschließlich des im 13. Amtsjahr tätigen Mitglieds Prof. Dr. Klaus Rauscher, da er in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder dem Vorstand steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründet. Für die Einschätzung der Unabhängigkeit eines Aufsichtsratsmitglieds sind nach Ansicht des Aufsichtsrats alle relevanten Umstände in einer Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen. Das alleinige Indiz einer langen Zugehörigkeitsdauer wird in der Person von Herrn Prof. Dr. Rauscher durch dessen große Erfahrung in regulierten Industrien sowie im Aufsichtsrat der Gesellschaft überwunden. Die wesentlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen der Aufsichtsratsmitglieder sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

## Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats

Name	Unabhängigkeit	Geburtsjahr	Jahr der Bestellung	Nationalität	Schlüsselkompetenzen und Erfahrungsfelder*							
					Rechnungswesen, Finanzen	Immobilien	Strategie	Recht	Internat. Management, M&A, Kapitalmarkt	Investitionserfahrung	Digitalisierung	Nachhaltigkeit
Jürgen Fitschen (Vorsitzender)	ja	1948	2018	Deutsch	x		x	x	x	x		
Prof. Dr. Edgar Ernst	ja	1952	2013	Deutsch	x		x	x	x	x		
Burkhard Ulrich Drescher	ja	1951	2014	Deutsch		x	x	x			x	x
Vitus Eckert	ja	1969	2018	Österreichisch		x	x	x	x	x		
Dr. Florian Funck	ja	1971	2014	Deutsch	x		x	x	x	x		
Dr. Ute Geipel-Faber	ja	1950	2015	Deutsch	x	x			x	x		x
Daniel Just	ja	1957	2015	Deutsch	x	x	x			x		x
Hildegard Müller	ja	1967	2013	Deutsch	x		x	x			x	x
Prof. Dr. Klaus Rauscher	ja	1949	2008	Deutsch	x	x	x	x	x			
Dr. Ariane Reinhart	ja	1969	2016	Deutsch			x	x	x		x	x
Clara-Christina Streit	ja	1968	2013	Deutsch/U.S.	x		x		x	x	x	
Christian Ulbrich	ja	1966	2014	Deutsch		x	x		x	x	x	

\* Die Aufsichtsratsmitglieder konnten maximal fünf Kompetenzfelder benennen.

### Besetzung des Vorstands

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

**Kompetenzprofil:** Ein neu bestelltes Vorstandsmitglied soll aufgrund seiner Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die ihm zugeordneten Aufgaben in einem börsennotierten und sich im internationalen Kapitalmarkt bewegenden Immobilienunternehmen sicher wahrzunehmen. Es soll parallel zu einer guten fachlichen

auch über eine grundlegende allgemeine Qualifikation verfügen und sich persönlich durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft auszeichnen.

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

**Diversity:** Bei der Suche für vakant werdende Vorstandspositionen soll der Aufsichtsrat qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einbeziehen und angemessen berücksichtigen. Das Geschlecht soll bei der Neubesetzung von Vorstandspositionen keine Rolle spielen. Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand die Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von mindestens 20 % über den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2021 hinaus bis zum 31. Dezember 2026 beschlossen. Für die zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstands besteht nun die neue Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von 29 % bis zum 31. Dezember 2024.

**Zielerreichung:** Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Vorstands sind voll erfüllt. Der Vorstand besteht aus einer Frau und drei Männern, die den Konzern mit ihrem Erfahrungs- und Kompetenzprofil angemessen führen können. Der Frauenanteil in den ersten beiden Vonovia Führungsebenen unterhalb des Vorstands beträgt zum Zeitpunkt dieser Erklärung nun 28%. Die Zielquote von 29 % Frauenanteil bis zum 31. Dezember 2024

für beide Führungsebenen erfordert weiterhin eine noch konsequentere Nachfolgeplanung, um Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen im technischen Bereich zu öffnen vor dem Hintergrund des geplanten Ausbaus technischer Dienstleistungen bei Vonovia.

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

## Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

## Vermeidung von Interessenkonflikten

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

## Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

Den Jahresabschluss der Vonovia SE stellen wir nach den Vorschriften des HGB und des AktG auf, den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS). Zusätzlich stellen wir entsprechend den Anforderungen des HGB und des AktG einen zusammengefassten Lagebericht auf. Die Rechnungslegung liegt in der Verantwortung des Vorstands. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden vom Aufsichtsrat geprüft und festgestellt bzw. gebilligt.

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

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

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

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

Gem. der §§ 315b (§§289b) HGB ist der Vorstand verpflichtet eine nichtfinanzielle Erklärung abzugeben, die dann wiederum durch den Aufsichtsrat zu prüfen ist. Mit der Prüfung hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsprüfer beauftragt. Zusätzlich erstellt der Vorstand einen Nachhaltigkeitsbericht mit Anhängen zur Qualifizierung im Rahmen von Nachhaltigkeitsratings.

# Im Überblick

- > Positive Geschäftsentwicklung im Pandemiejahr 2021
- > Erfolgreiche Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe im 3. Quartal 2021
- > Bedeutende Eigen- und Fremdfinanzierungen vollzogen
- > Neubau- und Modernisierungsstrategie fortgesetzt
- > Insgesamt 2.200 Wohnungen neu geschaffen
- > Nachhaltigkeits-Performance-Index auf 109 % gestiegen

Im Pandemiejahr 2021 kann Vonovia eine **positive Geschäftsentwicklung** vorweisen. Die Corona-Pandemie zeigte insgesamt nur geringfügige Auswirkungen auf das operative Geschäft.

Die **Segmenterlöse Total** stiegen im Jahr 2021 um 18,5% auf rund 5,2 Mrd. €.

Das **Adjusted EBITDA Total** lag mit 2.269,3 Mio. € um 18,8% über dem Vorjahreswert.

Der **Group FFO** verbesserte sich von 1.348,2 Mio. € um 24,0% auf 1.672,0 Mio. €.

Der **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 66,73 € um 13,5% über dem TERP-adjusted Vorjahreswert von 58,78 €.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** stieg auf 109% zum Jahresende 2021 an. Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau, als auch eine positive Entwicklung des Kundenzufriedenheitsindex beigetragen.

## Nachhaltige Ertragskraft

### Group FFO

in Mio. €

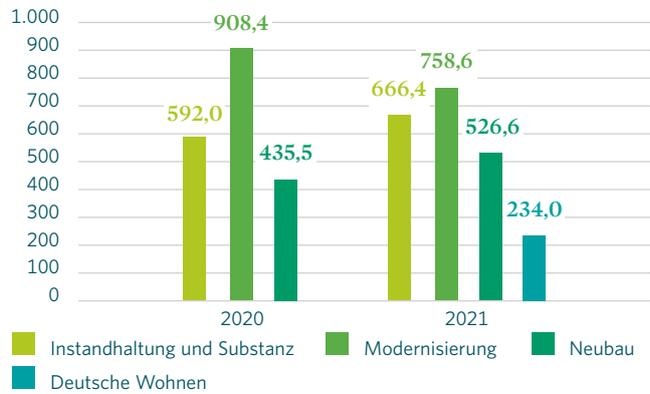


■ Group FFO pro Aktie (€) (2020: TERP-adjusted)

## Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

### Investitionen

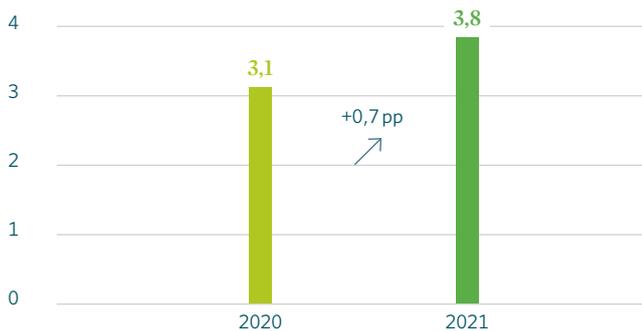
in Mio. €



## Organisches Mietwachstum

### Mietsteigerung organisch

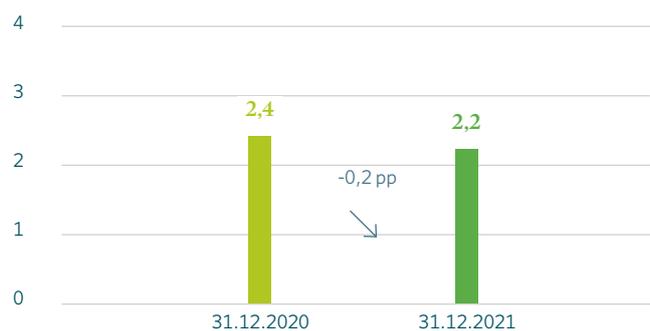
in %



## Leerstand

### Leerstandsquote

in %



## Nettovermögen

### EPRA NTA

in Mio. €

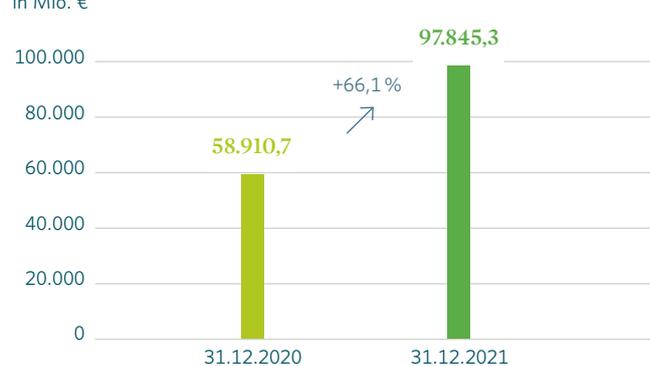


■ EPRA NTA pro Aktie (€) (2020: TERP-adjusted)

## Verkehrswert des Immobilienbestands

### Verkehrswert

in Mio. €



# Vonovia SE am Kapitalmarkt

- > Dividende zum achten Mal in Folge gesteigert
- > Erfolgreiche Übernahme der Deutsche Wohnen SE einschließlich Kapitalerhöhung
- > Erneute Verbesserung in wichtigen ESG-Ratings wie Sustainalytics, CDP oder S&P Global

len Produktion durch weltweite Lieferengpässe und der damit einhergehenden Sorge vor einer schwächeren wirtschaftlichen Leistung, sowie die weiter angestiegene Inflation, was die Aktienmärkte gebremst haben dürfte, da steigende Zinsen die Folge sein könnten.

## Entwicklung der internationalen Kapitalmärkte

Die weltweite Corona-Pandemie beeinflusst die internationalen Kapitalmärkte seit Februar 2020, so auch im Jahr 2021. Während der DAX 40 nach den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 noch mehr als 13 % im Plus lag, verlangsamte sich die positive Entwicklung zum Jahresende. Auch wenn dem DAX 40 noch ein Jahreshoch von über 16.000 Punkten gelang, schloss der DAX 40 das Jahr bei 15.885 Punkten, was einem Wachstum in der zweiten Jahreshälfte von lediglich 1,7 % entspricht. Der Dämpfer dieser positiven Entwicklung hat unserer Meinung nach drei wesentliche Ursachen: das Auftauchen der ansteckenderen Corona-Variante Omikron mit den Befürchtungen von rigoroseren Restriktionen bzw. erneuten Lockdowns, die Beeinträchtigung der internationa-

## Die Vonovia Aktie

Der Aktienkurs der Vonovia Aktie schloss nach einem wechselhaften Börsenjahr mit einem Kurs von 48,50 €. Während sich die relevanten Vergleichsindizes im Laufe des Jahres 2021 positiv entwickelten, wie der DAX 40 mit 15,8 %, der FTSE EPRA Europe mit 15,1 % oder der EURO STOXX 50 mit 20,6 %, verzeichnete die Vonovia Aktie einen Verlust von 13,4 %. Die Sorgen vor einer Phase längerfristiger hoher Inflation und damit einhergehenden steigenden Zinsen haben die Kursentwicklung deutscher Wohnimmobilienunternehmen speziell gegen Ende des Jahres 2021 negativ beeinflusst. Zudem wirkte sich die Kapitalerhöhung, die wir im Zuge der Deutsche Wohnen-Transaktion im Dezember schließlich erfolgreich durchführten, erwartungsgemäß auf den Vonovia Aktienkurs aus.

## Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe

Quelle: FactSet

in %



## Aktienkursentwicklung seit IPO

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe

Quelle: FactSet



Auch wenn sich die Vonovia Aktie im Jahr 2021 rückläufig entwickelt hat, sind wir weiterhin unverändert der Ansicht, dass die Vonovia Aktie langfristig den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt widerspiegelt. So verdeutlicht die Abbildung die Aktienkursentwicklung der Vonovia Aktie gegenüber DAX und EPRA seit IPO und die überproportionale Performance von ca. 270 % bis zum Jahresende 2021.

Den höchsten Intraday-Kurs des Jahres erreichte die Vonovia Aktie am 22. August 2021 mit 57,15 € und den niedrigsten Intraday-Kurs am 25. Mai 2021 mit 45,53 €.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. Dezember 2021 ca. 37,7 Mrd. €.

Als Wohnimmobilienunternehmen ist das operative Geschäft von Vonovia weiterhin nur sehr unwesentlich von der Corona-Pandemie betroffen. Insbesondere auf die Nachfrage und die daraus resultierende Einnahmenseite dürfte die Krise unseres Erachtens auch weiterhin keine nennenswerten Auswirkungen haben. Vielmehr bleiben die wesentlichen langfristigen Megatrends die dominierenden Treiber für unser Geschäft: Urbanisierung und das daraus resultierende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, sowie der Klimawandel und die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand. Ebenso spielen der demografische Wandel und der altersgerechte Umbau von Wohnungen eine wichtige Rolle. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Das durchschnittliche Handelsvolumen der Aktien der Vonovia SE in Anzahl Aktien auf XETRA blieb mit einem durchschnittlichen Tagesumsatz von 1,7 Millionen Aktien im Jahr 2021 auf einem ähnlichen Niveau wie im Geschäftsjahr

2020. Gemessen in Euro wurden im Jahr 2021 pro Tag durchschnittlich Vonovia Aktien im Wert von 84 Mio. € gehandelt.

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

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

### Bezugsrechtskapitalerhöhung in Höhe von 8,1 Mrd. €

Im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Deutsche Wohnen-Akquisition hat der Vorstand von Vonovia mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 21. November 2021 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung in Höhe von ca. 8,1 Mrd. € beschlossen. Die bestehenden Aktionäre von Vonovia konnten für 20 bestehende Aktien 7 neue Aktien zu einem Preis von 40 € pro Aktie erwerben, was einem marktüblichen Abschlag von ca. 20 % auf den TERP (theoretical ex-rights price) entsprach.

Bis zum Ende der Bezugsfrist am 7. Dezember 2021 wurden Bezugsrechte für 198.508.119 Aktien ausgeübt, was einer Bezugsquote von 98,59 % entsprach. Die verbliebenen 2.831.943 neuen Aktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern platziert. Der gesamte Bruttoerlös belief sich somit auf knapp 8,1 Mrd. €.

Nach der am 2. Dezember 2021 erfolgten Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister beträgt das Grundkapital der Gesellschaft 776.597.389,00 €, eingeteilt in 776.597.389 Aktien.

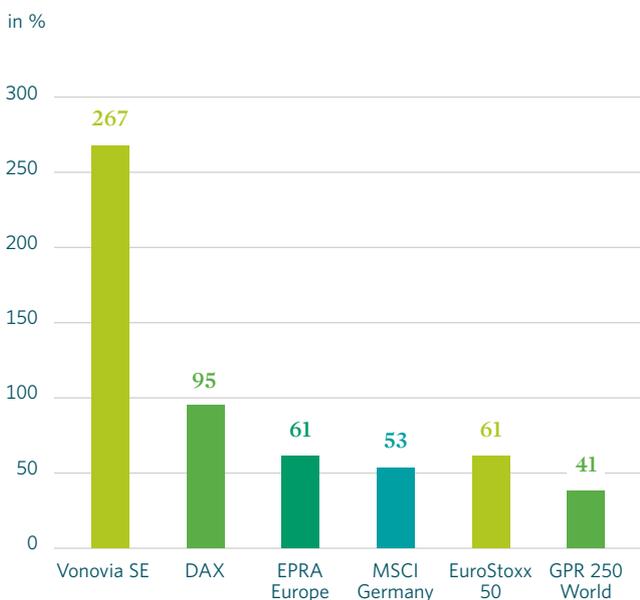
Eine Bezugsrechtskapitalerhöhung mit Abschlag erfordert die Anpassung aller historischen Kennzahlen pro Aktie, da eine Bezugsrechtskapitalerhöhung mit Abschlag einer Kombination aus einer Emission zum vollen Aktienpreis und einer Bonusemission von Aktien entspricht.

Gemäß IAS 33 muss das Ergebnis je Aktie der Vorperioden um das Bonuselement angepasst werden. Vonovia folgt dieser Logik für alle weiteren aktienbezogenen Kennzahlen wie Group FFO, Aktienkurse, Dividende oder NTA und macht dies an den entsprechenden Stellen kenntlich.

## Langfristige Rendite

Ein Aktionär, der zum Zeitpunkt des IPO im Jahr 2013 Vonovia Aktien gekauft und gehalten hat, sowie die Dividende jeweils wieder in Vonovia Aktien reinvestiert hat, konnte eine Wertsteigerung seines Aktiendepots um 267 % bis zum 31. Dezember 2021 verzeichnen und damit ein deutlich besseres Ergebnis erzielen als bei einer entsprechenden Investition in die Vergleichsindizes.

### Rendite seit Vonovia IPO

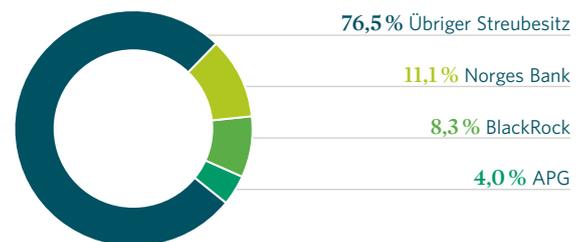


Die Wertentwicklung von VNA und DAX entspricht der Gesamtrendite der Aktionäre (Aktienkurs plus reinvestierte Dividenden); MSCI Germany, GPR 250 World, EuroStoxx50 und EPRA Europe nur der Kursentwicklung der Aktien.

## Aktionärsstruktur

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

### Wesentliche Anteilseigner (per 31. Dezember 2021)

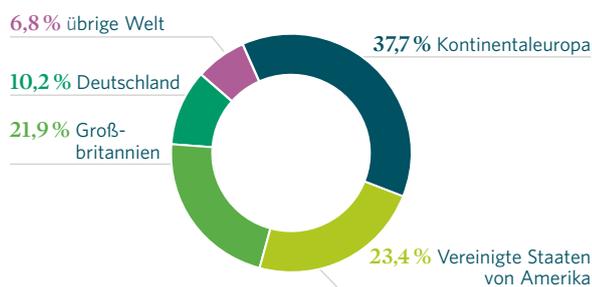


Nach der Streubesitzdefinition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. Dezember 2021 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 88,9 %. Die zugrundeliegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia ist auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und Internationale Asset-Manager. Wir führen jedes Quartal eine Ermittlung bzw. Aktualisierung der Aktionärsstruktur durch. Zum Ende des Jahres 2021 haben wir ca. 93 % unseres Aktionariats ermittelt. Bei 96 % dieser Aktionäre handelt es sich um institutionelle Investoren und rund 4 % entfallen auf Privatanleger. Die regionale Verteilung der Aktionäre stellt sich zum Ende des Jahres 2021 wie folgt dar:

## Regionale Verteilung der institutionellen Investoren der Vonovia SE

Quelle: eigene Erhebung durch NASDAQ



## Hauptversammlung 2021

Am 16. April 2021 hat Vonovia die zweite virtuelle Hauptversammlung durchgeführt. Angesichts der gesundheitlichen Risiken und behördlichen Auflagen infolge der Corona-Pandemie war eine Präsenzhauptversammlung wie bereits im Jahr 2020 nicht durchführbar. Geleitet wurde die Versammlung von Herrn Jürgen Fitschen, dem Aufsichtsratsvorsitzenden der Vonovia SE.

Er sprach zusammen mit Rolf Buch, dem Vorstandsvorsitzenden der Vonovia SE, aus einem Studio in der Unternehmenszentrale in Bochum zu den Aktionären. Per Livestream wurde die Hauptversammlung, die auch in Gebärdensprache gedolmetscht wurde, im Investor-Portal, das auf der Investor-Relations-Webseite verfügbar ist, übertragen.

Die mehr als 800 Fragen für die Generaldebatte hatten die Aktionäre im Vorfeld elektronisch eingereicht. Die Aktionärsstimmrechte konnten vor und während der Hauptversammlung elektronisch, per Briefwahl oder mittels Bevollmächtigung der Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausgeübt werden.

Bei einer Anwesenheit von gleichzeitig mehr als 800 Teilnehmern und 77% des Grundkapitals wurden sämtliche Beschlussvorschläge mit großer Mehrheit gebilligt. Auch die den Aktionären vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr 2020 fand breite Zustimmung unter den Aktionären. Die Aktionäre konnten das fünfte Jahr in Folge wieder zwischen der klassischen Bardividende und einer Auszahlung in Form von Aktien wählen. Mit 49,18% hat sich rund die Hälfte der Aktionäre mit dividendenberechtigten Aktien für die Auszahlung in Form von Aktien entschieden.

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

## Investor-Relations-Aktivitäten

Vonovia hat 2021 an insgesamt 29 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 14 Roadshowtage durchgeführt. Darüber hinaus gab es diverse Teilnahmen an Anlegerforen sowie zahlreiche Einzelgespräche mit Investoren und Analysten um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Im Jahr 2021 haben wir mehrere hundert Gespräche mit Analysten und Investoren geführt. Neben der Corona-Pandemie und den Auswirkungen auf das Geschäftsmodell von Vonovia waren es vor allem die Punkte

## Erfolgreiche Entwicklung der Vonovia Aktie in der Mehrjahresansicht

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

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

\*\* Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2022.

Quelle der Kurse: FactSet

Nachhaltigkeit, Investitionsprogramme, Mietregulierung in Deutschland und nationale und internationale Akquisitionsziele, die in den Gesprächen mit dem Kapitalmarkt besonders häufig thematisiert wurden.

Nachdem unser jährlicher Capital Markets Day für institutionelle Investoren und Analysten auch im Jahr 2021 pausieren musste, planen wir, die jährlich stattfindende Veranstaltungsreihe wieder aufzunehmen, sobald uns das die Coronapandemie in einem zumindest hybriden Umfeld wieder ermöglicht. Näheres hierzu finden Sie auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#).

Auch im Jahr 2022 werden wir unsere offene Kommunikation mit dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows, Konferenzen und Anlegerforen sind bereits geplant und können dem [Finanzkalender](#) auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#) entnommen werden.

## Positive Analysteneinschätzungen

Zum 31. Dezember 2021 verfassten 24 Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 31.12.2021). Aufgrund der Deutsche Wohnen-Transaktion waren zu diesem Zeitpunkt drei Analysten restricted und veröffentlichen keine Empfehlungen. Zum 31. Dezember 2021 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 63,09 € je Aktie. Es sprachen 76,2% der Analysten eine Kaufempfehlung, 19,0% eine Halten-Empfehlung sowie 4,8% eine Verkaufsempfehlung aus.

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

## Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2021)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €   14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	776.597.389
Grundkapital	776.597.389 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX 40, EURO STOXX 50, DAX 50 ESG, Dow Jones Sustainability Index Europe, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NA-REIT Developed Europe und GPR 250 World

\* TERP-adjusted.

## Attraktive Dividende

Die Kontinuität unseres Geschäftsmodells zeigt sich auch in unserer Dividendenpolitik. Wir haben es uns als Maßgabe gesetzt, ca. 70% unseres Group FFO nach Minderheiten an unsere Aktionäre auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2021 planen wir, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,66 € je Aktie vorzuschlagen, was eine Steigerung von 0,08 € je Aktie gegenüber 2020 und einer Dividendenrendite von 3,4% bezogen auf den Schlusskurs vom 31. Dezember 2021 in Höhe von 48,50 € bedeutet.

## Attraktive Dividende

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



FFO: 2013-2018: „FFO“ entspricht FFO 1; ab 2019: „FFO“ entspricht Group FFO. Die Jahre 2013-2014 sind TERP-adjusted. TERP 2015: 1,051 - Bezugsrechtskapitalerhöhung in Zusammenhang mit der Sidewo-Akquisition. Die Jahre 2013-2020 sind TERP-adjusted. TERP 2021: 1,067 - Bezugsrechtskapitalerhöhung in Zusammenhang mit der Deutsche Wohnen-Akquisition.

\* Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2022.

## Finanzierungsumfeld

Das Wirtschaftsgeschehen stand 2021 – wie schon im Vorjahr – vor allem unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Öffnungen und Schließungen, neue Impfstoffe, neue Mutationen und neue Infektionswellen setzten immer neue Rahmenbedingungen, mit denen Menschen, Politik und Wirtschaft umgehen mussten. Lokale Ausbrüche und Quarantänemaßnahmen führten zu Störungen im weltweiten Handel und verschärften globale Engpässe. Insbesondere der Mangel an Vorprodukten lähmte die globale Erholung der Industriekonjunktur, die gestörte Industrieproduktion traf jedoch auf eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Industrieprodukten. In der Folge sind hohe Preisanstiege insbesondere bei Vorleistungsgütern zu beobachten.

Für das Gesamtjahr 2021 erwartet der Konsens der bei Bloomberg gesammelten Prognosen ein Wachstum der Weltwirtschaft von 5,9%. Für das Jahr 2022 wird ein Wachstum von 4,5% prognostiziert.

Als Reaktion auf die Ausbreitung des Corona-Virus und zur Stabilisierung der Finanzierungsmärkte hatte die Europäische Zentralbank („EZB“) im März 2020 das Pandemic Emergency Purchase Programme („PEPP“) als geldpolitische Sondermaßnahme eingeführt. Auf der letzten EZB-Sitzung im Dezember 2021 entschied der Rat, dass die Nettokäufe unter dem PEPP im ersten Quartal 2022 niedriger sein sollen als im 4. Quartal 2021 und schließlich Ende März 2022 eingestellt werden.

Dagegen sollen die Käufe unter dem im Jahr 2015 eingeführten Asset Purchasing Programme („APP“) vorübergehend ausgeweitet werden. So will die EZB das monatliche APP-Kaufvolumen von derzeit 20 Mrd. € auf 40 Mrd. € im 2. Quartal 2022 erhöhen und es anschließend im 3. Quartal wieder auf 30 Mrd. € reduzieren. Ab Oktober 2022 soll dann das Nettokaufvolumen wieder bei 20 Mrd. € liegen.

Die EZB hält an ihrer expansiven Geldpolitik fest, um Flexibilität und Handlungsspielraum für das mittelfristige Inflationsziel von 2% zu bewahren. Im Euroraum legten im November die Verbraucherpreise im Jahresvergleich um 4,9% zu – das ist die höchste Inflation seit Bestehen des gemeinsamen Währungsraums. Hauptgrund für die Inflation sind scharfe Preisanstiege bei Benzin, Gas und Strom.

Der Einlagezins im Euroraum liegt seit September 2019 unverändert bei -0,5% und der Hauptrefinanzierungssatz bei 0,0%.

Die Rendite zehnjähriger deutscher Bundesanleihen schwankte im Jahr 2021 und notiert seit Mai 2019 im negativen Bereich.

Im Dezember 2021 hat die US-amerikanische Federal Reserve System („FED“) als größte Notenbank der Welt signalisiert, dass sie ihre Geldpolitik strafft. So beschleunigt die FED angesichts der hohen Inflation den Ausstieg aus der extrem lockeren Geldpolitik. Die Programme zur Stützung der Konjunktur („Tapering“) werden beendet – die Wertpapierkäufe sollen nun rasch gedrosselt werden. Im November waren noch Papiere im Wert von 105 Mrd. US-Dollar angekauft worden, im Dezember sollten es 90 Mrd. US-Dollar sein und nur noch 60 Mrd. US-Dollar ab Januar 2022. Damit könnte das Programm im März auslaufen, was eine Voraussetzung für die mögliche Zinserhöhung wäre. Die Notenbanker signalisierten für 2022 und das Folgejahr mehrere Erhöhungen des Leitzinses. Der Leitzins, der seit März 2020 in der extrem niedrigen Spanne von 0,00% bis 0,25% liegt, änderte sich jedoch noch nicht.

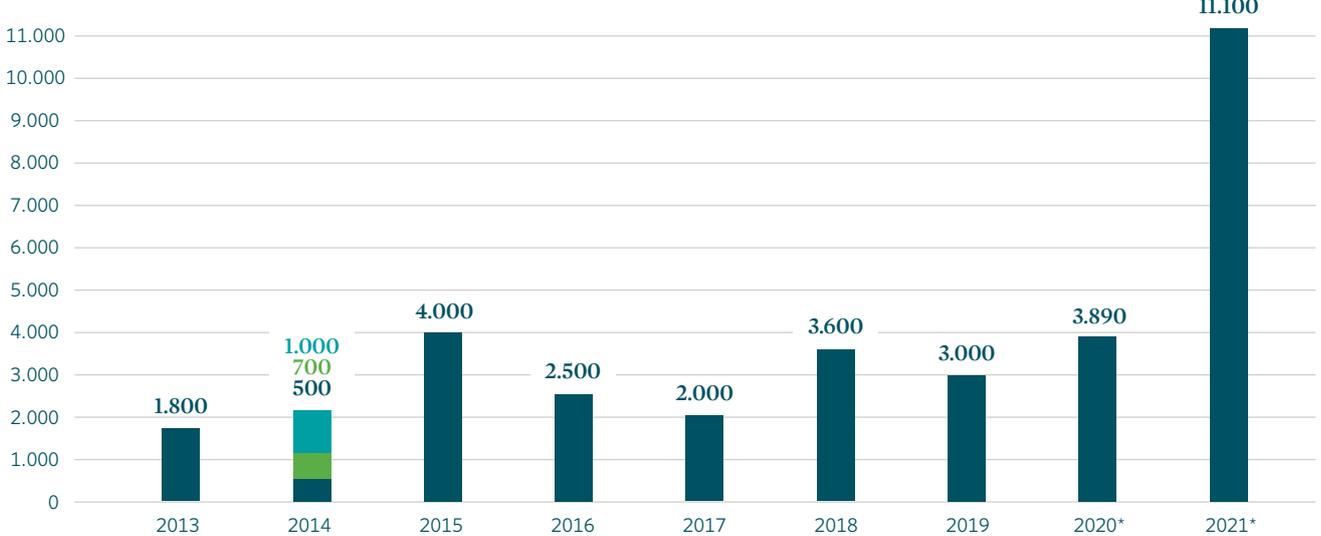
Im Dezember erhöhte die Bank of England überraschend ihren Leitzins von 0,15% auf 0,25%. Damit ist sie eine der ersten Notenbanken in Europa und generell die erste große Notenbank, die diesen Schritt geht. Auslöser war die Inflationsrate in Großbritannien, die zuletzt auf über 5% anstieg.

## Public Bond-Emissionsvolumen Vonovia pro Jahr (EUR-Anleihe)

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

Quelle: Dealogic, eigene Angaben

in Mio. €



\* Inkl. Deutsche Wohnen.

## Unter den größten Kapitalmarkt-Emittenten weltweit

Die Rating-Agentur Standard & Poor's (S&P) bewertet die Kreditwürdigkeit der Vonovia SE mit einem Long-Term Issuer Credit Rating von BBB+ und einem Short-Term Issuer Credit Rating von A-2. Aufgrund der erfolgreichen Kapitalerhöhung in Höhe von rund 8 Mrd. €, der damit verbundenen stabilen Kapitalausstattung und der weiteren Risikoreduzierung

durch die Übernahme der Deutsche Wohnen hat S&P den Ausblick von stabil auf positiv angehoben.

Zusätzlich wird die Vonovia SE von der in Berlin ansässigen Scope Group mit A- mit stabilem Ausblick bewertet.

Als dritte Rating-Agentur hat Moodys im Mai 2021 erstmals ein Rating für Vonovia veröffentlicht. Dieses liegt im Investmentgrade-Bereich mit A3 und stabilem Ausblick.

## Spread-Entwicklung (in Basispunkten)

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

Quelle: Refinitiv



Vonovias erstklassige Bonität ermöglicht weiterhin einen uneingeschränkten Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten.

Mit einem Emissionsvolumen von 11,1 Mrd. € (2020: 3,9 Mrd. €) rangiert Vonovia (inkl. Deutsche Wohnen) nach Auswertung von Dealogic im Jahr 2021 unter den Top 5 EUR-Investment-Grade-Emittenten weltweit (2020: Top 20 EUR-Investment-Grade-Emittenten). Die volumengewichteten durchschnittlichen Zinskosten der neuen Anleihen 2021 betragen 0,63 % (2020: 1,28 % p. a.) bei einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von 10,9 Jahren (2020: 10,7 Jahre). Auch 2021 konnte das schwierige Marktumfeld erneut aktiv zur weiteren Optimierung der Kapitalstruktur genutzt werden.

## Erfolgreiche Finanzierungsmaßnahmen im Jahr 2021

Im Jahr 2021 konnte Vonovia mit einer 22,4 Mrd. € Akquisitionsfinanzierung für die Deutsche Wohnen, die bisher größte in der deutschen Immobilienwirtschaft, ihre Professionalität und Kompetenz unter Beweis stellen. Um die Ratingneutralität, dem Kernelement der M&A-Philosophie, zu gewährleisten, wurden u. a. zwei Bond Takeouts im Juni und August 2021 umgesetzt. Bei beiden Bond-Transaktionen handelte es sich um die bis dato weltweit größten im Immobiliensektor; gerade letztere zeichnete sich durch eine Duration von 10,3 Jahren und einen durchschnittlichen Kupon von 0,49 % aus und war zudem die bislang größte 30-jährige Anleihe eines europäischen Immobilienunternehmens.

Im Jahr 2021 haben wir die folgenden Anleihen begeben:

- > Bereits Ende Januar 2021 wurde eine neue Anleihe mit einem Volumen von 500 Mio. € und einer Laufzeit von 20 Jahren emittiert.
- > Im März konnte Vonovia ihre erste Grüne Anleihe in Höhe von 600 Mio. € und einer Laufzeit von 10 Jahren emittieren.
- > Im Juni wurden weitere fünf Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 4 Mrd. € emittiert. Die Laufzeiten betragen zwischen 3 und 20 Jahre.
- > Im August wurden weitere Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 5 Mrd. € und Laufzeiten zwischen 2 und 30 Jahren emittiert.

## Ausblick auf die Kapitalmärkte

2021 war wieder ein Jahr voller Herausforderungen. Die Versorgungs- und Lieferengpässe sind intensiver und anhaltender als erwartet. Die Auswirkungen der neuen Corona-Variante Omikron bleiben unklar.

Im globalen makroökonomischen Umfeld werden für 2022 mehr Engpässe, höhere Inflation und langsames Wachstum vorhergesagt.

Global betrachtet dürfte auch 2022 der Verlauf der Coronapandemie einen entscheidenden Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung nehmen. Doch die Welt sieht sich noch vor weiteren Herausforderungen, etwa dem Klimaschutz und der damit verbundenen Transformation hin zu einer klimafreundlichen „grünen“ Wirtschaft.

Ein weiteres Thema, was an Dynamik gewonnen hat, ist die digitale Transformation mit ihren Anforderungen sowohl an den Ausbau der digitalen Infrastrukturen als auch der entsprechenden Regulatorik. Nicht zuletzt könnten die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, etwa im asiatischen Raum oder im Einflussbereich Russlands, sowie der Wettlauf zwischen unterschiedlichen Sozial- und Wirtschaftssystemen, namentlich zwischen den USA und China, um Ressourcen, Handelsanteile, technologische Vormacht und geopolitischen Einfluss die Disruption des globalen Wirtschaftswachstums in Form von zum Beispiel Handelskriegen oder Finanzmarktrestriktionen weiter befeuern. Diesen Herausforderungen zu begegnen, dürfte den Volkswirtschaften 2022 weiterhin große Anstrengungen abverlangen – eröffnet bei ihrer Überwindung aber auch ganz neue Möglichkeiten.

Mit einem moderatem Verschuldungsgrad, der deckungsstockfähige Finanzierungen in nennenswertem Umfang ermöglicht, und dem Investmentgrade-Rating als Nachweis eines äußerst stabilen Geschäftsmodells bleiben die Fremdkapitalinstrumente von Vonovia ein sehr gefragtes Investment. Eine unmittelbare Korrelation zwischen Zinsentwicklung und Ergebnis ist aufgrund der langfristigen Laufzeiten unserer Finanzierungsinstrumente und dem gleichmäßigen Fälligkeitsprofil nicht zu erwarten. Es zeigt sich vielmehr, dass die Nachfrage-/Angebots-Relation in Bezug auf Wohnimmobilien und damit die Mietenentwicklung sehr viel stärkeren Einfluss auf das Ergebnis haben. Hinzu kommen die Ergebnisse des Value-add-Geschäfts, das unabhängig vom Zins ist.

Wir erwarten für 2022 ein robustes Wirtschaftswachstum und eine Mischung aus lockerer Finanz- und Geldpolitik. Die Spread-Ausweitung wird positiv durch technische Faktoren eingedämmt, doch wird 2022 durch eine höhere Volatilität gekennzeichnet sein, da verschiedene Kräfte auf die Spreads einwirken.



# Zusammengefasster Lagebericht

Mit unserer Strategie leisten wir einen Beitrag zur Lösung der Zukunftsaufgaben, die sich uns durch die aktuellen Megatrends stellen. Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist auch im Pandemiejahr 2021 die Grundlage für eine positive Geschäftsentwicklung gewesen. Durch die Vereinigung der Geschäfte von Deutsche Wohnen und Vonovia können die Zukunftsaufgaben zum Nutzen aller noch kraftvoller adressiert werden.

56	Grundlagen des Konzerns
63	Innovationsplattform Vonovia
66	Nichtfinanzielle Konzernklärung
91	Portfoliostruktur
100	Unternehmenssteuerung
105	Wirtschaftsbericht
131	Weitere gesetzliche Angaben
132	Chancen und Risiken
145	Prognosebericht

# Grundlagen des Konzerns

## Gesellschaftliche Megatrends als Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarktes

Auch im Jahr **2021** hatten die ungeahnten Auswirkungen der **Corona-Pandemie** die Welt in ihrem Griff. Dies betraf die bekannten negativen Auswirkungen auf die Volkswirtschaften einerseits, wirkt aber weit in die psychologischen und soziologischen Sphären hinein. Es ist zu erwarten, dass sich die Lebens- und Arbeitsgewohnheiten der Menschen durch die Pandemie langfristig verändert haben werden, wenngleich eine große Sehnsucht nach alter Normalität besteht. Mitten in der vierten Welle der Pandemie mit immer neuen Virusmutationen lässt sich nur schwer prognostizieren, welche ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen hieraus entstehen bzw. sich verstärken.

Neben Corona waren im Jahr 2021 wieder **extreme Wetterphänomene** auffällig, deren Ursachen – im Wesentlichen weitgehend einhellig – im **weltweiten Klimawandel** gesehen werden, verursacht durch den menschengemachten Anstieg der Durchschnittstemperaturen. Hier ist die Katastrophe im Ahrtal exemplarisch zu nennen. Wetterphänomene wie Hitze, Trockenheit und Feuer auf der einen Seite, Starkregen, Überflutungen, Gletscherschmelze und steigende Meeresspiegel auf der anderen Seite verursachen bzw. verstärken negative ökonomische Folgen.

Deshalb gehen die Anforderungen an die Unternehmensstrategien und Geschäftsmodelle heutzutage über das Erfordernis, Renditen zu erwirtschaften, weit hinaus. Unternehmen müssen der Öffentlichkeit die **Nachhaltigkeit** von Strategie und Geschäftsmodell im Sinne von Nachhaltigkeitszielen darlegen. Andererseits sind auch die Risiken aus den **Megatrends**, insbesondere aus dem Klimawandel, darzustellen. Es ist somit heute den unterschiedlichsten Stakeholdern und deren Informationsbedürfnissen an das Unternehmen als gesellschaftlichem Akteur Rechnung zu tragen. Aus dem Shareholderansatz entwickelt sich zunehmend ein Stakeholderansatz; Unternehmen haben ihre sogenannte Licence to Operate darzulegen.

Die seit geraumer Zeit erkennbaren Megatrends **Urbanisierung und Wohnungsmangel, Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion, Digitalisierung** sowie **demografischer Wandel** sind im Zusammenhang mit den jüngsten Entwicklungen der Pandemie ebenfalls auf ihre ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Implikationen für Strategie und Geschäftsmodell hin neu zu würdigen.

Ziel ist es, im Kontext der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft Anpassungsfähigkeit und Innovationskraft als zentrale Fähigkeiten zur Bewältigung der Zukunftsaufgaben zu bewahren.

**Vonovia verpflichtet sich im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie klar und deutlich den Klimaschutzziele und einem nahezu CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestand bis 2045 sowie einer verlässlichen und transparenten Unternehmensführung.**

## Das Unternehmen

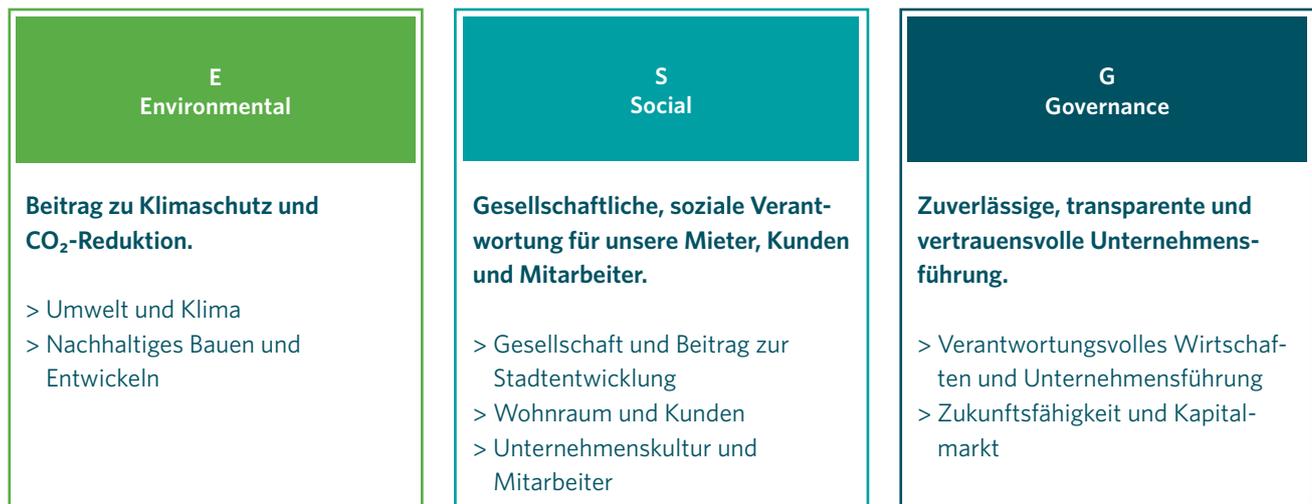
Das **Geschäftsmodell** von Vonovia ist die Vermietung von gutem, zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum, die Entwicklung und der Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und für den Verkauf sowie das Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen. Diese wohnungsnahen Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen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

Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich in Zeiten der Corona-Pandemie bisher als robust und weitestgehend **widerstandsfähig** erwiesen. Es gab keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Im Mittelpunkt der Arbeit in der jüngsten Vergangenheit stand die erfolgreiche Aufrechterhaltung der Geschäftsprozesse sowie der Schutz von Kunden und Mitarbeitern. Der bereits hohe **Digitalisierungsgrad** der Geschäftsprozesse erlaubte einen praktisch reibungslosen Übergang zur

Remote-Arbeit bei den Backoffice-Funktionen. Unterbrechungen auf den Baustellen waren nicht nennenswert.

Das Geschäftsmodell ist darüber hinaus **langfristig zukunftsfähig** ausgerichtet, denn es kann zur Lösung der Klimaschutzziele durch nachhaltigen Neu- und Umbau, die CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand sowie durch Innovationen auf den Gebieten Energiemix, Materialien, Biodiversität sowie Emissionen und Abfall beitragen.

### Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Vonovia



Die **Quartiere als Hauptgestaltungsfelder** einer sozial verantwortlichen Wohnungswirtschaft sollen unter Beteiligung der Mieterinnen und Mieter durch bedarfsgerechten Wohnraum die Kundenzufriedenheit erhöhen und außerdem zur Integration unserer immer vielfältigeren Gesellschaft beitragen. In der Startphase einer jeden Quartiersentwicklung werden die Bewohner im Rahmen einer Bürgerbeteiligung in die Planungen einbezogen, um ein gemeinsames Zielbild zu entwerfen. Neben den strategischen Quartiersbeständen (Urban Quarters) gibt es strategische Solitärbestände (Urban Clusters), auf die die Handlungsoptionen der Strategie und des Geschäftsmodells adaptiv angewendet werden.

Die große Anzahl an Urban Quarters und Urban Clusters im urbanen Raum ermöglicht es Vonovia, mit ihrer Strategie die Aufgabenstellungen aus den Megatrends zu adressieren. Etwa 70 % des Vonovia-Bestands (exkl. Bestände Deutsche Wohnen) befindet sich in zusammenhängenden Urban Quarters, d. h. Quartieren mit in der Regel mehr als 150 Wohnungen. Dabei geht bei Vonovia die Gestaltung von lebenswertem Wohnraum immer auch mit dem Erkennen von Bedürfnissen in den betreffenden sozialen Strukturen einher, wobei der Geschichte dieser Quartiere Rechnung getragen wird. 2021 befanden sich 15 Quartiersentwicklungen in der operativen Umsetzung, darüber hinaus wurden

zwei Neubauquartiere fertiggestellt. Für weitere 20 Quartiersentwicklungen wird die operative Umsetzung derzeit intensiv vorbereitet, zusätzlich befinden sich weitere Neubauquartiere in Vorbereitung.

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

Für seine **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** möchte Vonovia ein attraktiver Arbeitgeber sein, der Chancengleichheit sicherstellt und die persönliche und berufliche Entwicklung unterstützt. Eine vertrauensvolle, verlässliche und transparente Unternehmensführung stellt dafür die Basis bereit.

Vonovia bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von rund 505.000 **eigenen Wohnungen** in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Dazu kommt ein Bestand von rund 38.000 Wohneinheiten in Schweden und rund 22.000 Wohneinheiten in Österreich. Der Gesamtverkehrswert beträgt 97,8 Mrd. € und das Nettovermögen nach EPRA-Definition 51,8 Mrd. € (European Public Real Estate Association; EPRA). Neben den eigenen Wohnungen verwal-

tet Vonovia rund 71.000 Wohnungen für Dritte. Damit stellt Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden jeweils eines der führenden Wohnungsunternehmen dar, allerdings mit einem insbesondere für Deutschland geringen Marktanteil von rund 2,1% aufgrund des fragmentierten Markts. Weiterhin ist Vonovia mit einer Minderheitsbeteiligung an einem ehemaligen Portfolio der französischen Staatsbahn SNCF sowie an der niederländischen VESTEDA beteiligt.

Die **Wurzeln von Vonovia** bzw. ihrer Vorläuferunternehmen liegen im gemeinnützigen Wohnungsbau und im Werkswohnungsbau des Ruhrgebiets und reichen bis ins 19. Jahrhundert. So haben Deutsche Annington und GAGFAH ihren Ursprung in Wohnungsbaugesellschaften, die für Arbeiter, Angestellte und Beamte preisgünstigen Wohnraum bauten. Darunter befinden sich viele Siedlungen bzw. Quartiere, die damals modellhaft waren und heute unter Denkmalschutz stehen. Das Wohnen in Quartieren, sogenannten „Arbeiter-siedlungen“, bedeutete weit mehr als nur über erschwinglichen Wohnraum zu verfügen: man war Arbeitskollege und Nachbar, arbeitete und lebte zusammen. Die heutigen rund **586 Quartiere** (ohne Deutsche Wohnen) stellen für Vonovia ein Alleinstellungsmerkmal dar und sind Dreh- und Angelpunkt für Antworten auf die aktuellen Megatrends. Die Geschichte zu den Wurzeln von Vonovia wurde im Jahr 2021 durch die Übernahme der Deutsche Wohnen-Gruppe fortgeschrieben. Zudem feierte Vonovia 2021 das **70-jährige Jubiläum der BUWOG**, die österreichische Wurzeln aufweist. Die BUWOG wurde vom österreichischen Staat als Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete geschaffen und schließlich privatisiert. In dieser Zeit entwickelte sich BUWOG zum führenden Immobilienentwickler in Deutschland und Österreich. Die schwedischen Bestände entstammen dem sog. Millionenprogramm der 1960er und 1970er Jahre. In Rahmen dieses Programms sollte einfacher Wohnraum zu niedrigen Mieten geschaffen werden. Aufgrund von Modernisierungs- und Entwicklungsnotwendigkeiten wurden ausgewählte Bestände in und um Stockholm, Malmö und Göteborg schließlich durch Victoria Park und Hembla als Investoren erworben.

Die Integration der **Deutsche Wohnen**-Organisation und -Prozesse in die Vonovia-Strukturen wird die Aufgabe des Jahres 2022 für das Unternehmen sein.

## Unternehmensstruktur

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

Der **Unternehmenssitz** der Vonovia SE ist in Deutschland. Der eingetragene Firmensitz ist seit 2017 Bochum. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in 44803 Bochum, Universitätsstraße 133. Gemäß Grundsatzvereinbarung (Business Combination Agreement) mit Deutsche Wohnen wird das Unternehmen aus Bochum und Berlin geführt. Zum 31. Dezember 2021 gehörten 736 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften (davon 441 im Inland) zur Unternehmensgruppe von Vonovia. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt.

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

Zur Wahrnehmung der Managementfunktionen hat die Vonovia SE eine Reihe von **Servicegesellschaften** gegründet, insbesondere für die kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunktionen, die zentral in Shared-Service-Centern zusammengefasst sind. Durch die Bündelung von Unternehmensfunktionen auf einer einheitlichen Bewirtschaftungsplattform erzielt Vonovia Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen. Erst diese Bündelung ermöglicht die effiziente und effektive Bewirtschaftung eines Bestands von über 565.000 Wohnungen und ist darüber hinaus die Basis für eine erfolgreiche Digitalisierung der Prozessketten. Das Developmentgeschäft wird im Wesentlichen über **Projektgesellschaften** gesteuert.

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

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

Parallel zur nachhaltig erfolgreichen und modernen Bewirtschaftung entwickelt Vonovia den Immobilienbestand auch durch **Akquisitionen und Verkäufe** gezielt weiter. Die mit neu erworbenen Portfolios verbundenen Ziele liegen in einer gesamthafter Stärkung der regionalen Präsenz, in der Realisierung operativer und finanzieller Skaleneffekte sowie in einer Optimierung der Strukturen. Die Integration von Akquisitionen, so auch jetzt im Jahr 2022 für die Prozesse und Organisation der Deutsche Wohnen folgt einem eingeübten formalisierten Prozess.

Darüber hinaus wird Vonovia im Rahmen von **Neubau- und Developmentmaßnahmen**, Nachverdichtung und Aufstockung zunehmend neue Wohnungen bauen, um insbesondere der steigenden Nachfrage in den Metropolregionen gerecht zu werden. Durch die Integration des unter **BUWOG** firmierenden Developmentgeschäfts konnte Vonovia ein umfassendes Produkt- und Prozess-Know-how im Bau und in der Entwicklung von Wohnbauprojekten schaffen. Damit verfügt Vonovia neben einer **Bewirtschaftungsplattform** auch über eine komplette **Developmentplattform** entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Die Steuerung des operativen Geschäfts orientiert sich an den strategischen Ansätzen des Unternehmens und erfolgt über die **Segmente** Rental, Value-add, Recurring Sales und Development. Die Zuordnung der Aktivitäten von Deutsche Wohnen erfolgt im Rahmen der Integration. Einzelheiten zur Geschäftssteuerung sind im Kapitel Steuerungssystem dargestellt.

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



## Strategie

### Die nachhaltige Strategie von Vonovia ist akzeptiert und tragfähig

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

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

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

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

Die Strategie adressiert dabei gezielt auch die Ziele zur nachhaltigen Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) der UNO sowie die konkreten ESG-Ziele europäischer und nationaler Standardsetzer. Vonovia hat sich deshalb selber einen Klimapfad auferlegt. Ausdruck der Integration von Nachhaltigkeit in der Strategie ist ferner die Erweiterung des Steuerungssystems um nichtfinanzielle Kennzahlen, insbesondere in Form der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index ab 2021.

Vonovia hatte bereits im Vorfeld eine **Organisationseinheit** unter dem Vorstandsvorsitzenden geschaffen, die die Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen der Strategie und im Rahmen des Geschäftsmodells koordiniert und vorantreibt sowie das externe Nachhaltigkeitsreporting verantwortet. Zusätzlich gibt es mit dem Nachhaltigkeitsgremium einen Steuerungskreis, dem neben dem gesamten Vorstand auch die Verantwortlichen für Nachhaltigkeit, Corporate Communication, Investor Relations, Controlling, Rechnungswesen und Business Innovation angehören. Um die Nachhaltigkeitsbestrebungen richtig zu kalibrieren, hatte Vonovia bereits im Jahr 2020 eine **Wesentlichkeitsanalyse** durchgeführt, die auch im Jahr 2021 unverändert gültig war. Daraus wurden Handlungsfelder abgeleitet und ein Nachhaltigkeitsfahrplan entwickelt. Außerdem werden Chancen und Risiken aus den Handlungsfeldern im Rahmen des Risikomanagements überwacht.

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

Vertrauensvolle, verlässliche und transparente **Governance** wird zukünftig um ein ESG-Risikomanagement, welches auch die Vorschläge der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) berücksichtigt, ergänzt. Weiterhin erfolgt für das Jahr 2021 erstmalig die Berichterstattung nach den Anforderungen der EU-Taxonomie. Bei allen Entscheidungen werden zukünftig ihre Einflüsse auf die Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden.

### Hoher Reifegrad der 4+2 Strategie

Die bereits eingeführten 4+2-Strategieansätze lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen. Umfassendere Erläuterungen können den früheren Lageberichten entnommen werden:

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

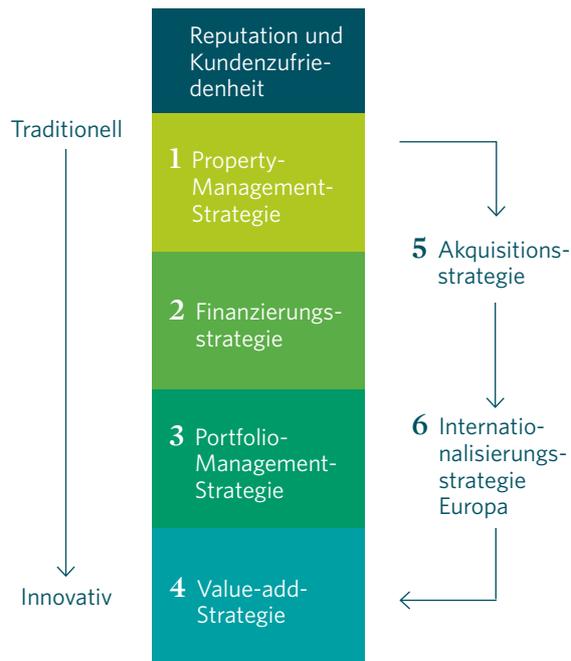
durch Digitalisierungsmaßnahmen in den zugrunde liegenden Geschäftsprozessen sowie an der Kundenschnittstelle weiterentwickelt. Dabei stellt die Mieter-App ein Leuchtturmprojekt dar.

Die **Finanzierungsstrategie** kann im Kern als umgesetzt betrachtet werden. Der Verschuldungsgrad gemessen durch den LTV (Loan-to-Value) befindet sich nachhaltig im Zielkorridor von 40 % bis 45 %. Aufgrund der breiten Basis an Eigen- und Fremdkapitalgebern und des unserer Gesellschaft von den Rating-Agenturen S&P, Moodys sowie Scope erteilten sog. Investment-Grade-Ratings verfügt Vonovia über einen sehr guten Zugang zu den internationalen Fremd- und Eigenkapitalmärkten. Die Erhaltung der Credit-Ratings, die Optimierung der Finanzierungsstruktur und des Fälligkeitsprofils, die Diversifizierung der Finanzierungsquellen sowie das Finanzrisikomanagement stehen somit heute im Vordergrund.

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

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

## Die 4+2-Säulen unserer Strategie



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

rungsdienstleistungen. Mit der Möglichkeit, das gesamte Portfolio insbesondere der Instandhaltungs- und Modernisierungsdienstleistungen durch die eigene Handwerker- und Wohnumfeldorganisation abzudecken, erhöhen wir die allgemeine Attraktivität der Wohneinheiten sowie die Kundenzufriedenheit.

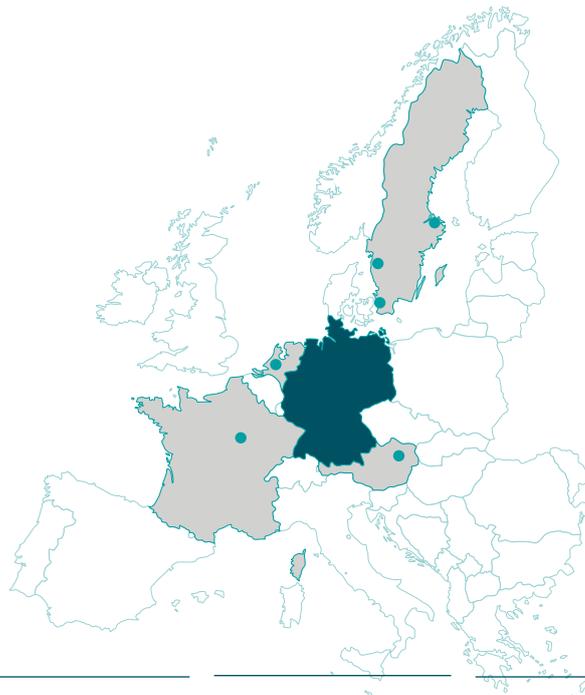
Vonovia verfolgt **Akquisitionen** auf opportunistischer Basis. Bevor wir sie durchführen, müssen sie als wertsteigernd eingeschätzt werden. Eine solche Wertsteigerung wird in der Regel unter den Gesichtspunkten der strategischen Eignung, der Steigerung des EBITDA Rental Yield und der Neutralität im Hinblick auf den EPRA NTA pro Aktie beurteilt; dabei wird eine Finanzierung mit 50 % Eigenkapital und 50 % Fremdkapital unterstellt. Außerdem darf eine Akquisition das stabile Long-Term Issuer Credit Rating auf Niveau BBB+ nicht gefährden. Trotz der Verknappung des Angebots an attraktiven Portfolios bleibt Vonovia aktiv in der Umsetzung der **Akquisitionsstrategie**, da nach wie vor Möglichkeiten für erfolgreiche Übernahmen und Integrationen bestehen. In den vergangenen Jahren ist Vonovia durch eine Vielzahl von Akquisitionen gewachsen.

Das skalierbare operative Managementsystem ermöglicht die vollständige und zügige Integration neu übernommener Unternehmen und Portfolios, um Harmonisierungs- und Skaleneffekte zu erzielen. Unter Ausnutzung dieses Wettbewerbsvorteils und mit dem Know-how, das wir in unserer Organisation über Jahre aufgebaut haben, analysieren wir laufend Portfolios für potenzielle Übernahmen. In Übereinstimmung mit unserer Portfolio-Management-Strategie und der Value-add-Strategie betrachten wir Akquisitionen nicht als einzige Form des Wachstums. Sie sind vielmehr ein wichtiger strategischer Zusatzhebel, der die Wirksamkeit unserer Kernstrategien verstärkt.

Die Erfahrungen und das Know-how als führendes Wohnimmobilienunternehmen auf drei europäischen Märkten (Deutschland, Schweden und Österreich) dienen uns als Referenz, um durch ein Engagement im Rahmen der **Internationalisierungsstrategie** auf anderen europäischen Märkten Mehrwert zu generieren. Potenzielle Zielmärkte

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

## Europäische Märkte



### Deutschland

15 urbane Wachstumsmärkte

### Schweden

Stockholm, Göteborg, Malmö

### Österreich

Wien (schwerpunktmäßig)

### Niederlande

Randstad (Großraum Amsterdam/Rotterdam)

### Frankreich

Île-de-France (Großraum Paris)

# Innovationsplattform Vonovia

## Innovationen als Basis der Lösungen

Auch das Jahr 2021 zeigte, dass die Anforderungen durch die Entwicklungen von sozialen, ökologischen, politischen sowie technologischen Rahmenbedingungen weiterhin Bestandskraft haben und sich auf die Erwartungen verschiedener Anspruchsgruppen und demzufolge auch auf bestehende Geschäftsmodelle von Vonovia gleichermaßen auswirken.

Dies bestätigt die maßgebliche Bedeutung der im letzten Jahr formulierten Strategie, Innovationen weiter voranzutreiben und dabei auch die Aspekte der Kundenorientierung, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit bestehender Geschäftsmodelle zu fördern. Insbesondere im Kontext der Energiewende versteht sich Vonovia als Akteur mit gesellschaftlicher Verantwortung und denkt hinsichtlich innovativer Lösungen über das reine Vermietungsgeschäft hinaus.

Über den Bereich Innovation und Business Building treibt Vonovia relevante Ideen auf allen Ebenen des Konzerns voran und arbeitet hierbei in enger Abstimmung mit verschiedenen Fachbereichen zusammen. So konnte ein Innovations-Ökosystem mit stringenten Prozessen im Konzern implementiert werden, mit dem Vonovia über entsprechende Fähigkeiten verfügt und auch weiterhin Ressourcen aufbaut. Dabei stellt eine kunden- sowie datenzentrierte Perspektive die Grundlage für die Skalierung von neuen Produkten und Services dar.

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

## Das innovative Quartier der Zukunft: Vernetzung und smarte Sektorenkopplung

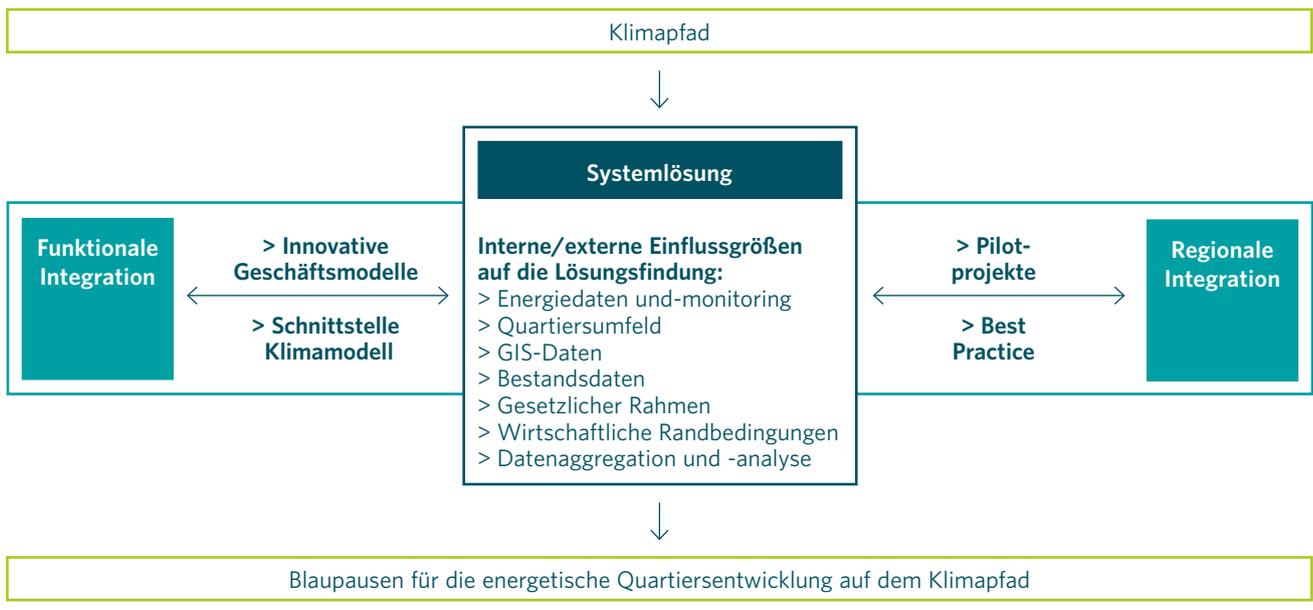
Auf dem Weg zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 sind die Quartiere bei Vonovia als zentraler Dreh- und Angelpunkt definiert. Innovationen und eine ganzheitliche Betrachtung der Quartiere hinsichtlich sozialer, ökologischer und ökonomischer Faktoren sind für die Umsetzung der Energiewende maßgeblich.

Da jedes Quartier aufgrund von unterschiedlichen lokalen Gegebenheiten einzigartig ist, werden diese individuell betrachtet, um innovative Lösungen umzusetzen. Aus diesem Grund wird ein Baukastenprinzip entwickelt, in dem skalierbare Lösungen für die Kopplung der Sektoren Wärme, Strom und Mobilität zukünftig passgenau in unterschiedlichen Quartieren eingesetzt werden können. Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Lösungen wird der Markt stetig hinsichtlich neuer Technologien und ihrer Skalierbarkeit analysiert, um den Klimapfad effizient erreichen zu können.

Des Weiteren liegt der Fokus auf dezentraler Energieversorgung mit dem Einsatz erneuerbarer Energien. Hierbei spielen die intelligente Erzeugung, Speicherung und der Verbrauch eine wichtige Rolle. Mit der Inbetriebnahme der Energiezentrale der Zukunft in Bochum-Weitmar konnte ein Meilenstein erreicht werden. Das innovative Forschungslabor versorgt 81 Wohneinheiten im Quartier mittels innovativer Technologien (u. a. Elektrolyseur, Brennstoffzelle, Wasserstoffspeicher). Der benötigte Strom wird ebenfalls lokal durch eigene Photovoltaik-Anlagen erzeugt. Durch erste Forschungsergebnisse können bereits jetzt schon mit kalter Nahwärme 2.0 höhere Effizienzgerade erreicht werden. Somit wird das Quartier zukünftig in milden Wintern wärmeautark. Auch ein Batteriespeicher sowie Wasserstoffspeicher sind Teil der Energiezentrale.

Neben der rein technologischen Betrachtungsweise werden im Innovationsprozess auch soziale Komponenten berücksichtigt, damit Mehrwerte auf allen Ebenen geschaffen werden können. Ziel ist es, die Bewohner untereinander und die Gebäude im Quartier smart miteinander zu vernetzen.

## Energetische Quartiersentwicklung



## Kundenzentrierte Lösungen und Prozesse

Der iterative Innovationsprozess wird im Konzern durch das unternehmensübergreifende Innovationsmanagement entlang der Projektpipeline gesteuert, um sicherzustellen, dass neue Ideen von der Generierung bis zur Serienreife den Bedürfnissen der Mieter entsprechen. Um neue Ideen zu generieren, liegt der Fokus auf dem Open-Innovation-Ansatz. Neben der Suche nach Trends und Themen mittels verschiedener Tools werden auch Ideation-Workshops mit unterschiedlichen Stakeholdern durchgeführt. So können zahlreiche neue Ideen generiert werden. Die interne Innovationskraft wird durch das Start-up-Scouting und bilaterale

Kooperationen in unterschiedlichen Bereichen des Konzerns unterstützt.

Unter anderem wurden in Zusammenarbeit mit der Gründerallianz Ruhr Use Cases ausgeschrieben und gemeinsame Projekte mit Deep-Tech-Start-ups initiiert. Neben den Kooperationen mit externen Ökosystemen werden auch strategische Partnerschaften mit Universitäten und Forschungseinrichtungen gefördert. Beispielsweise konnte hier die Quartiersakademie in Zusammenarbeit mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum aufgebaut werden, die entlang der Megatrends praxisnahe Fallstudien bearbeitet.

## Start-up-Scouting als strategischer Fokus im Innovationsprozess



## Dateninfrastruktur aufbauen für mehr Transparenz und Effizienz

Im Kontext der Megatrends und des technologischen Fortschritts im Gebäudesektor steht das Vorantreiben datengetriebener Use Cases zur Steigerung der Transparenz und Effizienz im Fokus. Gleichzeitig wird eine Basis geschaffen, um innovative Produkte und Services für unsere Kunden zu entwickeln. So versteht Vonovia den Bereich Advanced Analytics als wesentlichen Treiber bei der Entwicklung neuer Geschäftsmodelle.

Vor diesem Hintergrund wird bei Vonovia die gegebene Dateninfrastruktur konsequent weiterentwickelt und beispielsweise um innovative Ansätze aus dem Bereich Location Analytics erweitert. Im Zuge der Zusammenarbeit mit der Gründerallianz Ruhr wurde im Jahr 2021 mit zwei europäischen Start-ups eine Proof-of-Concept-Phase gestartet. Es können nun sogenannte Points of Interest und eine Vielzahl von frei verfügbaren Datenpunkten über die Gegebenheiten in mehr als 500 Quartieren und ihrem direkten Umfeld in einer interaktiven Kartenapplikation visualisiert werden. Dadurch lässt sich bisher lokal fragmentiertes

Erfahrungswissen zentral erschließen. Zudem soll mit der umfangreichen Nutzung von Daten auch den zukünftigen Kunden durch passgenaue Wohnungsangebote ein erkennbarer Mehrwert geboten werden. Hierbei verschreibt sich Vonovia stets der konsequenten Berücksichtigung aller relevanten Datenschutzaspekte.

Zur Ableitung einer langfristigen Klimastrategie und genauen Zielverfolgung hat Vonovia zusammen mit right.based on science und d-fine das Dekarbonisierungstool entwickelt. Mittels dieses Tools sind alle Gebäude bei Vonovia mit ihren energetischen Daten digital abgebildet. Für jedes Gebäude wird ein Klimapfad simuliert, auf verschiedenen räumlichen Ebenen kann dieser aggregiert dargestellt werden. Durch die

Berechnung der X-Degree-Compatibility-Kennzahl kann die langfristige Klimawirksamkeit des Portfolios ermittelt werden. Auf diesem Weg wird für jedes Gebäude transparent dargelegt, ob es zum Klimaziel von Vonovia beiträgt.

## Skalierung von Innovationen

Vonovia kann im Jahr 2021 auf verschiedene Projekte zurückblicken, die erfolgreich umgesetzt wurden und sich von der ersten Idee zu einer skalierbaren Innovation entwickelt haben. Somit konnten neue Geschäftsmodelle und Services aufgebaut werden.

### Stringenter Innovationsprozess



Mit der Fertigstellung der Belegung des eintausendsten Daches mit Photovoltaik-Anlagen wurde der Grundstein zur Nachhaltigkeit und kommerziellen Nutzung erneuerbarer Energien gelegt. Nun liegt der Fokus auf der Skalierung der Installation von Photovoltaik-Anlagen, um Quartiere ganzflächig mit nachhaltiger Energie zu versorgen. Die Installationskapazitäten werden mittelfristig verzehnfacht und bis zum Jahr 2030 über 200 MW<sub>p</sub> Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern installiert. Zur Umsetzung dieses Projektes werden in Zukunft bis zu 100 Mitarbeiter in den Bereichen Planung und Installation eingestellt. Des Weiteren soll die Begehung der Dachflächen durch den Einsatz von Drohnen effizienter gestaltet werden, um digitale 3D-Modelle der Dachflächen zu erzeugen. Außerdem werden zukünftig vormontierte Teilanlagen genutzt, damit automatisiert große Dachflächen effizient mit Photovoltaik-Modulen belegt werden können. Im Jahr 2021 wurde die Installation aller Photovoltaik-Anlagen auf Mieterstrom umgestellt, um Mieter durch das Angebot von Gründirektstrom an der lokalen Stromerzeugung im Quartier zu beteiligen und ein günstiges Grünstromprodukt anbieten zu können.

Im Zusammenhang mit dem EU-Projekt Interreg Nordwesteuropa „Mustbeo“ wird in Bochum eine erste energetische Sanierung nach dem Energiesprong-Prinzip umgesetzt. Diese innovative Lösung im Bereich der Gebäudesanierung wird als essenzieller Klimapfadbaustein auf dem Weg zu einem nahezu CO<sub>2</sub>-neutralen Bestand definiert. Das Projekt umfasst drei Wohnhäuser mit 24 Wohnungen und 1.164 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit dem angewendeten Verfahren werden die Gebäude durch serielle Sanierung schnell und effizient

nachgerüstet und sind nach der Sanierung klimaneutral (Net-Zero-Standard). Dazu werden die Häuser mit 3D-Scans erfasst und dämmende Fassadenelemente millimetergenau vorgefertigt, die auf der Baustelle nur noch montiert werden müssen. Zusätzlich werden passende Photovoltaik-Module installiert und die Heiztechnologie erneuert. Hierzu zählt der Umstieg auf eine effiziente Wärmepumpe als Wärmeversorger. Darüber hinaus werden im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie innovative Beschaffungs- und Recyclingprozesse fokussiert. Des Weiteren erfolgt eine stetige Überprüfung von bereits etablierten Technologien zur Optimierung der Prozesse. Ziel ist es, einen hohen Wohnkomfort durch geringe Sanierungszeiten zu gewährleisten.

Immer mehr digitale Technologien ziehen in die Vonovia-Gebäude ein. Bereits heute funken nahezu alle Aufzüge ihren Betriebszustand in Echtzeit an die Technikzentrale. Die Informationen der Aufzugsanlagen werden gebündelt auf einer digitalen Plattform dargestellt und bieten einen Überblick über Statistiken, Berichte sowie Betriebsdaten. Schlüssel hierzu ist die Anwendung von Technologien aus dem Bereich Internet der Dinge (kurz: IdW), die datenbasierte Entscheidungen erlauben und dazu beitragen, den technischen Zustand ortsunabhängig und effektiv analysieren zu können. Eine weitere Technologie ist die Fernüberwachung der Zentralheizungen im Bestand, die 2022 serienmäßig ausgerollt wird. Auf diese Weise können CO<sub>2</sub>-Emissionen der Gebäude durch eine optimierte Steuerung reduziert und gleichzeitig Störungen durch eine deutlich verbesserte Meldekette schneller als bisher beseitigt werden.

# Nichtfinanzielle Konzernerklärung

## Erläuterungen zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Der Umfang und die Qualität der Unternehmensberichterstattung zu nachhaltigen Themen nimmt unvermindert zu und entwickelt sich weiter zu einer integrierten Betrachtungsweise. Insbesondere in der Risikobewertung, aber auch in der Strategiebeschreibung oder im Governance-Bericht finden sich bereits wesentliche Elemente einer nachhaltigen unternehmerischen Ausrichtung.

Für Vonovia ist eine hohe Transparenz gegenüber den zahlreichen Anspruchsgruppen von besonderer Bedeutung. Wir gehen mit den sich verändernden Bedürfnissen der Akteure am Kapitalmarkt mit und nähern uns schrittweise einer integrierten Berichterstattung an. Diese nichtfinanzielle Konzernklärung verweist daher an verschiedenen Stellen – beispielsweise bei der Beschreibung des Geschäftsmodells oder bei der Risikobewertung – auf Kapitel im Lagebericht, in denen hier geforderte Angaben berichtet werden. Wir untermauern damit unser Verständnis eines nachhaltigen Geschäftsmodells, in dem alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (ESG) im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie in den einzelnen Geschäftsprozessen verankert sind. Siehe hierzu Kapitel [→ Grundlagen des Konzerns](#).

Die Unternehmensberichterstattung der Vonovia SE umfasst eine nichtfinanzielle Konzernklärung, die ihre rechtliche Grundlage in den §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB hat. Bei ihrer Erstellung wurden die Rahmenwerke der Global Reporting Initiative (GRI) zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie des UN Global Compact berücksichtigt. Dieser Orientierung wird auch im Nachhaltigkeitsbericht gefolgt. Darüber hinaus nutzen wir die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), die wir im Abschnitt [→ Umweltbelange](#) beschreiben. Die erstmalige Beschreibung der Vorgaben des delegierten Rechtsaktes zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 unter Anwendung der Artikel 8 und 10 (sog. EU-Taxonomie) erfolgt im Abschnitt [→ Taxonomie](#) dieser nichtfinanziellen Konzernklärung.

Am 30. September 2021 erlangte die Vonovia die Kontrolle über die Deutsche Wohnen. Dieser Tag gilt damit als erster Tag der Konsolidierung. Die erfolgreiche Übernahme der Deutsche Wohnen schafft die Grundlage, um den zentralen gesellschaftlichen und ökologischen Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft noch besser zu begegnen und ein führendes europäisches Immobilienunternehmen zu formen. Der im Jahr 2022 beginnende Integrationsprozess soll zu Beginn 2023 abgeschlossen sein. Der konzernweite Integrationsprozess umfasst die Konsolidierung der Konzepte, angewandten Due-Diligence-Prozesse sowie Ziele und Ergebnisse bezüglich der im Wesentlichkeitsprozess von Vonovia festgelegten nichtfinanziellen Themen gemäß § 289c HGB. Siehe auch Kapitel [→ Grundlagen des Konzerns](#).

Die Deutsche Wohnen SE wird damit erstmals ab Oktober 2021 in den Konzernabschluss sowie in die nichtfinanzielle Konzernklärung der Vonovia SE einbezogen. Dazu wurde eine Analyse der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sowie der Wesentlichkeitsbeurteilungen der beiden Gesellschaften durchgeführt. Im Rahmen des Vergleichs der [→ wesentlichen nachhaltigen Themen](#) sowie der identifizierten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren wurde festgestellt, dass diese nur unwesentlich voneinander abweichen.

In der Betrachtung der wesentlichen Leistungsindikatoren in dieser nichtfinanziellen Konzernklärung sind bei der Auswahl der Indikatoren und deren Definitionen die Konzernvorgaben von Vonovia maßgeblich. Dies gilt auch für die Beschreibung der Konzepte und deren Umsetzung. Im Rahmen der Integration der Deutsche Wohnen wird geprüft, inwieweit eine Anpassung hier erforderlich ist. Wo möglich, wurde – um die Vergleichbarkeit von Daten zu gewährleisten – versucht, die Kennzahlen der Deutsche Wohnen zu konsolidieren oder im Ausweis in der Definition anzunähern. Dies ist nicht bei allen wesentlichen Leistungsindikatoren möglich, da erst im Zuge der Integration die unternehmensweiten Vorgaben für die Ermittlung der Kennzahlen im vollen Umfang implementiert werden. Auf bestehende Unterschiede weisen wir bei der jeweiligen Kennzahl hin. Eine Anpassung von Vorjahreszahlen wurde nicht vorgenommen.

Der Ausweis wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikatoren erfolgt – zusammen mit der Darstellung der zugrundeliegenden Konzepte und Ziele – in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln. Diese sind den gesetzlich vorgegebenen Aspekten – Umweltbelange, Sozialbelange, Arbeitnehmerbelange, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte – zugeordnet. Die im Abschnitt „Taxonomie“ dargestellten Kennzahlen sowie die dazugehörigen qualitativen Angaben des Vonovia Konzerns beinhalten auch Informationen der Deutsche Wohnen zur EU-Taxonomie.

Sechs der in der nichtfinanziellen Konzernklärung aufgeführten Kennzahlen sind nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20 TZ 101 in Verbindung mit TZ 106. Dies sind die Kennzahlen, die seit der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI) 2021 gemeinsam diesen Index bilden. Der SPI – abgeleitet aus den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen – ist ein entscheidendes Instrument zur Steuerung unseres nachhaltigen Handelns. Er stellt die für den Vonovia Konzern geltende führende nichtfinanzielle Steuerungskennzahl dar. Dementsprechend werden die sechs Teilindikatoren – und deren damit verbundene Ziele für das Geschäftsjahr 2022 – nicht konsolidiert mit der Deutsche Wohnen berichtet. Einen integrierten SPI werden wir nach nach erfolgter Integration ab dem Geschäftsjahr 2023 ausweisen. Siehe hierzu Kapitel [→ Unternehmenssteuerung](#). Auch bei den weiteren wesentlichen Leistungsindikatoren gelten die beschriebenen Ziele – aufgrund der noch nicht erfolgten Integration – ausschließlich für Vonovia.

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

Diese nichtfinanzielle Konzernklärung ergänzt unsere umfassende und bereits fest etablierte Nachhaltigkeitsberichterstattung, der wir insbesondere über einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht nachkommen. Dieser enthält weiterführende, umfassende Informationen zu den einzelnen nichtfinanziellen Aspekten sowie ergänzende Umsetzungsbeispiele und Kennzahlen. Der Nachhaltigkeitsbericht für das Berichtsjahr 2021 erscheint im 2. Quartal 2022. Auf der Webseite des Bereichs Investor Relations finden sich weitere ergänzende Informationen sowie der Zugang zu zahlreichen [☐ Compliance und Richtlinien](#). Ergänzt wird die Nachhaltigkeitsberichterstattung um die Teilnahme an zahlreichen ESG-Ratings.

Sowohl die nichtfinanzielle Konzernklärung wie auch der Nachhaltigkeitsbericht sind Gegenstand einer [→ Prüfung durch den Abschlussprüfer](#). Jegliche Verweise auf Inhalte außerhalb der nichtfinanziellen Konzernklärung stellen weiterführende Informationen dar und sind nicht Teil der durch KPMG durchgeführten Prüfung. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Verweise auf weitere Kapitel des Lageberichts. Diese sind von der Prüfung erfasst.

## Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia

Unser Geschäftsmodell ist in gesellschaftliche und ökologische Veränderungsprozesse eingebettet. Unsere erfolgreiche Strategie haben wir in den vergangenen Jahren fortlaufend weiterentwickelt und um Nachhaltigkeitsaspekte angereichert. Wir haben dabei große Fortschritte bei der Verankerung von Nachhaltigkeit in die Geschäftsprozesse des Unternehmens gemacht. Mit der Einführung des SPI im Jahr 2021 sind diese mit klaren, vergütungsrelevanten Zielen für den Vorstand und das Top-Management (erste Ebene unterhalb des Vorstands) verknüpft. Die [→ nichtfinanzielle Steuerungskennzahl SPI](#) besteht aus sechs Indikatoren, die aus den wesentlichen Themen von Vonovia abgeleitet wurden. Sie umfassen die jährlich erzielte CO<sub>2</sub>-Einsparung im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, den Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversity im Top-Management. Im Berichtsjahr erreichte der SPI einen Indexwert von 109%. Eine detaillierte Beschreibung unseres **nachhaltigen Geschäftsmodells** finden Sie im Kapitel [→ Grundlagen des Konzerns](#).

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

Nachhaltigkeit ist bei Vonovia oberste Führungsaufgabe. Verantwortlich für das Thema Nachhaltigkeit ist der Vorsitzende des Vorstands der Vonovia SE, Rolf Buch. Auf Seiten des Aufsichtsrates übernimmt insbesondere der Prüfungsausschuss die entsprechende Kontrollfunktion.

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

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

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

In Österreich und Schweden ist die Koordination für Nachhaltigkeit in den jeweiligen Stabsstellen verankert. Diese koordinieren das Zusammenspiel zwischen dem Bereich Nachhaltigkeit/Strategie und den jeweiligen Ländern sowie die länderspezifischen Nachhaltigkeitsausrichtungen der österreichischen BUWOG-Gesellschaften sowie der schwedischen Victoriahem (bis 31. Dezember 2021 Victoria Park/Hembla). Um dem Developmentgeschäft der deutschen BUWOG Rechnung zu tragen, ist eine Koordinationsfunktion für Nachhaltigkeit auch dort verankert.

## Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten

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

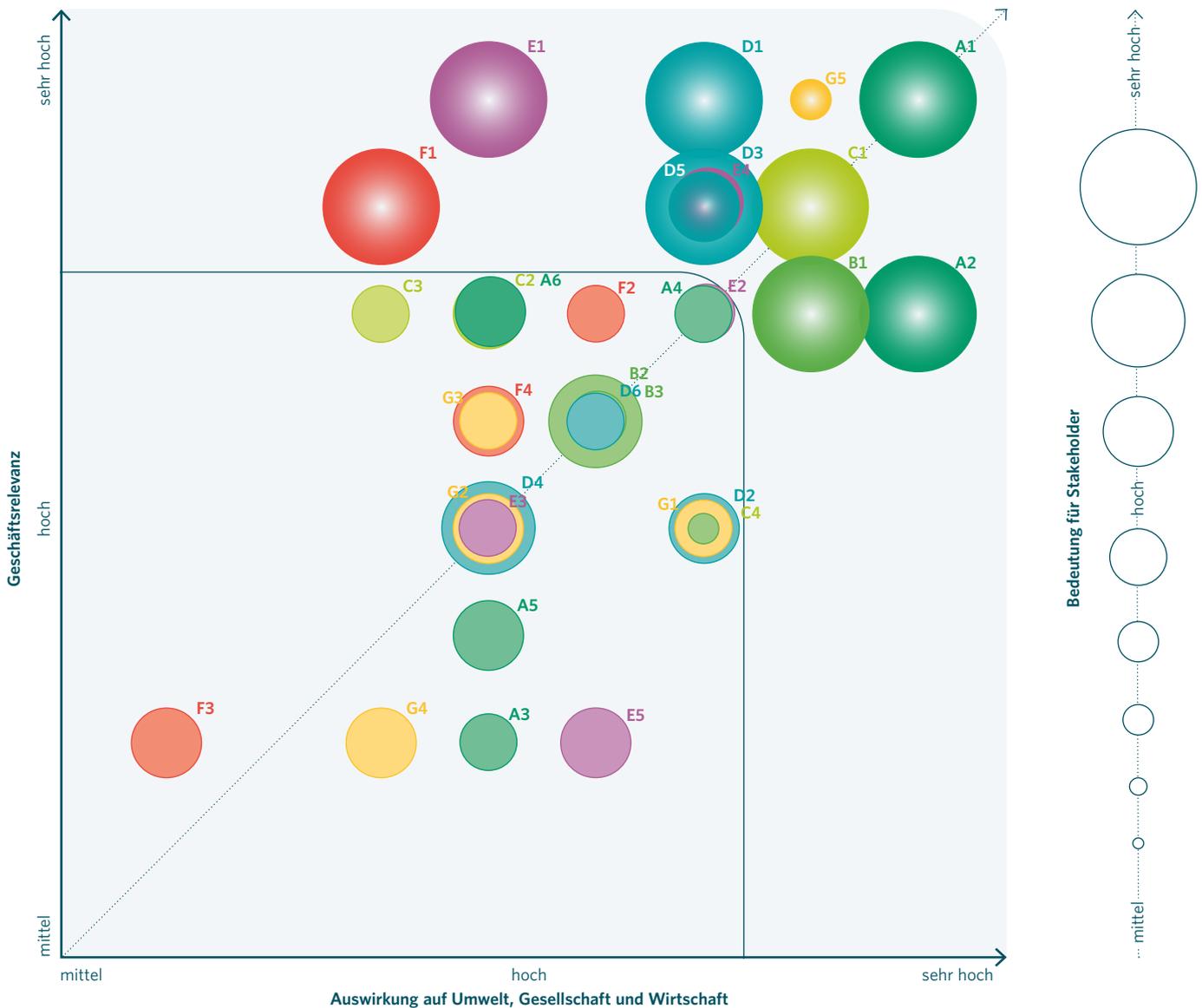
Im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernklärung müssen die wesentlichen Risiken berichtet werden, die mit der eigenen Geschäftstätigkeit, den Geschäftsbeziehungen oder Produkten und Dienstleistungen des Konzerns verknüpft sind, deren Eintritt sehr wahrscheinlich ist und die sehr schwerwiegende negative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

## Wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit bei Vonovia

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

Vonovia systematisiert die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen für das Unternehmen anhand von drei Dimensionen: Der Relevanz von gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungen auf das Geschäft und die Wertschöpfung (Outside-In-Perspektive), den Auswirkungen des Geschäftsmodells und der unternehmerischen Aktivitäten auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive), sowie aus der Sicht unserer relevanten Stakeholdergruppen. Die darauf aufbauende **Wesentlichkeitsmatrix** weist elf wesentliche Themen – die im Rahmen dieser nichtfinanziellen Konzernklärung in den folgenden Kapiteln näher erläutert werden – sowie 22 weitere wichtige Nachhaltigkeitsthemen in sieben Handlungsfeldern auf.

Die im letzten Geschäftsjahr neu erstellte Wesentlichkeitsanalyse der nachhaltigen Themen für die Vonovia SE gilt unverändert fort und stellt die führende Systematik der nichtfinanziellen Themen dar.



**Handlungsfeld A: Umwelt und Klima**

- A1** CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung
- A2** Erneuerbare Energien und Energiemix
- A3** Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Einsparung im Geschäftsbetrieb
- A4** Innovationen für Klima und Umwelt
- A5** Wasser, Abwasser und Abfall
- A6** Biodiversität

**Handlungsfeld B: Nachhaltiges Bauen und Entwickeln**

- B1** Nachhaltiger Neubau und Umbau
- B2** Nachhaltige Materialien und Produkte
- B3** Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette

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

- C1** Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur
- C2** Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt
- C3** Beteiligung und Partizipation
- C4** Mitgestaltung des politischen Dialogs

**Handlungsfeld D: Wohnraum und Kunden**

- D1** Wohnen zu fairen Preisen
- D2** Beitrag zu Neubau in Ballungsgebieten
- D3** Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf demografischen Wandel
- D4** Instandhaltung von Bestandsimmobilien
- D5** Kundenzufriedenheit und Servicequalität
- D6** Dialog mit Mietern

**Handlungsfeld E: Unternehmenskultur und Mitarbeiter**

- E1** Attraktivität als Arbeitgeber
- E2** Ausbildung und persönliche Entwicklung
- E3** Leistungsgerechte und wertschätzende Vergütung
- E4** Umgang mit Vielfalt und Chancengerechtigkeit
- E5** Förderung von Gesundheit und Sicherheit

**Handlungsfeld F: Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften**

- F1** Governance und Compliance
- F2** Stakeholder-Orientierung
- F3** Achtung und Förderung der Menschenrechte
- F4** Informationsmanagement und Datenschutz

**Handlungsfeld G: Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt**

- G1** Nachhaltiges und langfristiges Wachstum
- G2** Management von Chancen und Risiken
- G3** Digitalisierung von Prozessen
- G4** Nachhaltige Beziehungen zu Geschäftspartnern
- G5** Attraktivität am Kapitalmarkt

Wesentliche Themen zeichnen sich durch eine hohe Bedeutung für mindestens zwei der drei folgenden Dimensionen aus: Auswirkungen auf das Geschäft und die Wertschöpfung, Auswirkungen des Geschäftsmodells auf Umwelt und Gesellschaft sowie die Perspektive relevanter externer Stakeholdergruppen. Die wesentlichen Themen sind fett markiert.

In Vorbereitung des Zusammenschlusses der Vonovia mit der Deutsche Wohnen haben wir in einem ersten Schritt die Wesentlichkeitsanalysen beider Unternehmen abgeglichen und die Nachhaltigkeitsthemen der Deutsche Wohnen denen der Vonovia zugeordnet. Aufgrund der ähnlichen Geschäftsmodelle und Ansätze weisen die wesentlichen Themen bzw. deren Bewertung erwartungsgemäß eine hohe Übereinstimmung auf: So lassen sich nahezu alle wesentlichen Themen der Deutsche Wohnen in die Struktur der Vonovia einordnen und den wesentlichen Themen der Vonovia zuordnen. Die beiden wesentlichen Themen der Deutsche Wohnen „Kundengesundheit und -sicherheit“ sowie „Transparenz und Dialog mit Stakeholdern“ gehen in weiteren wichtigen Nachhaltigkeitsthemen der Vonovia auf und werden im Nachhaltigkeitsbericht näher beschrieben. Auf sonstige relevante Unterschiede weisen wir in den jeweiligen Kapiteln dieser nichtfinanziellen Konzernklärung hin.

Die vollständige Konsolidierung der Konzepte, Ziele und Maßnahmen in die im Rahmen des Wesentlichkeitsprozesses der Vonovia festgelegten nichtfinanziellen wesentlichen Themen erfolgt abschließend im Zuge des Integrationsprozesses im Jahr 2022. Für das Geschäftsjahr 2021 erstellt die Deutsche Wohnen SE eine eigene nichtfinanzielle Konzernklärung, in der alle wesentlichen Themen der Deutsche Wohnen berücksichtigt werden.

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

## Taxonomie

### Hintergrund und Zielsetzung der EU-Taxonomie

Die EU Kommission hat den Aktionsplan „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ („Sustainable Finance“) festgelegt, welcher anstrebt, erstens Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen zu fördern, zweitens finanzielle Risiken aus dem Klimawandel, der Ressourcenknappheit, der Umweltzerstörung und sozialen Problemen zu bewältigen sowie drittens die Transparenz und die Langfristigkeit in der Finanz- und Wirtschaftstätigkeit zu steigern. Eine konkrete Maßnahme des Aktionsplans ist die Einführung einer Nachhaltigkeits-taxonomie, die im Rahmen der Taxonomie-Verordnung<sup>1</sup> etabliert wurde. Die EU-Taxonomie, welche Mitte des Jahres 2020 in Kraft getreten ist, stellt ein Klassifizierungssystem ökologisch nachhaltiger Wirtschaftstätigkeiten dar. Hieraus ergibt sich für Vonovia beginnend mit dem Geschäftsjahr 2021 eine Berichtspflicht zu den in der EU-Taxonomie geforderten Angaben, der wir hiermit nachkommen.

Insbesondere müssen börsennotierte Industrieunternehmen in der nichtfinanziellen Konzernklärung folgende Leistungsindikatoren („KPIs“) angeben<sup>2</sup>: Ausweis des Anteils der Umsatzerlöse, der mit Produkten/Dienstleistungen erzielt wird, die mit Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, die als ökologisch nachhaltig einzustufen sind. Darüber hinaus Ausweis jeweils des Anteils der Investitions- („CapEx“) sowie der Betriebsausgaben („OpEx“) im Zusammenhang mit Vermögensgegenständen oder Prozessen, die mit Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, die als ökologisch nachhaltig einzustufen sind.

Nur solche Wirtschaftstätigkeiten, die aktuell in den Anhängen des Delegierten Rechtsakts zur EU-Taxonomie für einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz (Annex I) oder zur Anpassung an den Klimawandel (Annex II)<sup>3</sup> beschrieben werden, sind dabei in einem ersten Schritt überhaupt taxonomiefähig („eligible“). Weitere Delegierte Rechtsakte zur Spezifikation zusätzlicher Umweltziele werden zukünftig erwartet und sollen dann ergänzend berücksichtigt werden.

### Für Vonovia wesentliche SDGs



1 Vgl. VO (EU) 2020/852 (im Folgenden „EU-Taxonomie“).

2 Vgl. Artikel 8 Abs. 2 der VO (EU) 2020/852 sowie die Delegierte Verordnung (EU) vom 6.7.2021 zur Ergänzung der VO (EU) 2020/852 (im Folgenden „Delegierter Rechtsakt zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen“).

3 Vgl. Delegierte Verordnung (EU) vom 4.6.2021 zur Ergänzung der VO (EU) 2020/852 (im Folgenden „Annex I bzw. Annex II des Delegierten Rechtsakts zu den Klimazielen der EU-Taxonomie“).

Die Leistungsindikatoren sollen schließlich über den Anteil der taxonomiekonformen („aligned“), und damit nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten informieren. Die Feststellung von Taxonomiekonformität erfordert, dass die jeweilige taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeit erstens einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele leistet, zweitens kein anderes Umweltziel erheblich beeinträchtigt, und drittens unter Einhaltung der Mindestvorschriften für Arbeitssicherheit und Menschenrechte ausgeübt wird. Zu den ersten beiden Schritten sind in Annex I und Annex II des Delegierten Rechtsakts zu den einzelnen Klimazielen der EU-Taxonomie technische Bewertungskriterien definiert, deren Einhaltung Voraussetzung für eine Einordnung als taxonomiekonform ist.

Die EU-Taxonomie formuliert dabei sechs Umweltziele:

- > Klimaschutz,
- > Anpassung an den Klimawandel,
- > nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen,
- > Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft,
- > Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie
- > Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme.

Die initiale Pflicht zur Berichterstattung nach der EU-Taxonomie für das Geschäftsjahr 2021 umfasst die ersten beiden Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Auf der Grundlage der für das Geschäftsjahr 2021 geltenden Erleichterungsvorschriften<sup>4</sup> berichten wir den Anteil der taxonomiefähigen und nicht-taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten an Umsatz, CapEx und OpEx. Über die Konformität der Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie ist ab dem Berichtsjahr 2022 zu berichten. Die Angabe von Vorjahreswerten ist ab dem Berichtsjahr 2023 erforderlich.<sup>5</sup>

## Grundlagen der Berichterstattung

### *Identifizierung und Zuordnung der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten*

Auf Basis von Annex I und Annex II des Delegierten Rechtsakts zu den Klimazielen der EU-Taxonomie hat Vonovia alle Aktivitäten analysiert und jene bestimmt, die anhand der in der Taxonomie dargelegten Beschreibungen, ggf. ergänzt um die damit verbundenen NACE-Codes<sup>6</sup>, als taxonomiefähig gelten.

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

Als taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten haben wir für unser Unternehmen folgende Aktivitäten als ökologisch nachhaltig identifiziert:

- > 4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie<sup>7</sup>
- > 7.1 Neubau<sup>8</sup>,
- > 7.2. Renovierung bestehender Gebäude,
- > 7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten,
- > 7.4 Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
- > 7.5. Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden,
- > 7.6. Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien sowie
- > 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden<sup>9</sup>.

<sup>4</sup> Vgl. Artikel 10 Abs. 1 Delegierter Rechtsakt zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen.

<sup>5</sup> Vgl. Artikel 8 Abs. 3 Delegierter Rechtsakt zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen.

<sup>6</sup> Die NACE ist die europäische Standardsystematik produktiver Wirtschaftstätigkeiten. Sie stellt die Gesamtheit der Wirtschaftstätigkeiten in einer Untergliederung dar, die die Zuordnung eines NACE-Kodes zu der die Tätigkeit ausführenden Einheit ermöglicht.

<sup>7</sup> Bau oder Betrieb von Stromerzeugungsanlagen, die Strom mittels Photovoltaik (PV)-Technologie erzeugen (insbesondere NACE-Codes D.35.11 und F.42.22).

<sup>8</sup> Entwicklung von Bauprojekten für Wohn- und Nichtwohngebäude durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel zur Realisierung der Bauprojekte für den späteren Verkauf sowie Bau vollständiger Wohn- oder Nichtwohngebäude auf eigene Rechnung zum Weiterverkauf oder auf Honorar- oder Vertragsbasis (insbesondere NACE-Codes F.41.1 und F.41.2, die auch Tätigkeiten mit dem NACE-Code F.43 umfassen).

<sup>9</sup> Hierzu zählen Wohn-, Gewerbe und auch Pflegeimmobilien.

## Leistungsindikatoren

### Definition und Methode der Ermittlung

Für die Ermittlung der taxonomiefähigen Anteile sind wir wie folgt vorgegangen: Die Ermittlung der Leistungsindikatoren orientiert sich an den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses. Der Konzernabschluss von Vonovia wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

Für die Ermittlung der nach Taxonomie zu berichtenden Kennzahlen (KPIs), welche in Prozent dargestellt sind, werden jeweils die taxonomiefähigen Nettoumsatzerlöse, CapEx und OpEx ins Verhältnis zu den Gesamtnettoumsatzerlösen, den gesamten CapEx bzw. gesamten OpEx gesetzt. Die Definition der jeweiligen KPI basiert auf dem Annex I des Delegierten Rechtsakts zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen.

### Umsatzerlöse

Die taxonomiefähigen Nettoumsatzerlöse (Zähler) umfassen Beträge, die aus taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten generiert wurden (siehe hierzu Kapitel „Zuordnung relevanter taxonomiefähiger Wirtschaftstätigkeiten“).

#### taxonomiefähige Nettoumsatzerlöse Gesamtnettoumsatzerlöse

Im Nenner (Gesamtnettoumsatzerlöse) stehen bei der Ermittlung des Anteils der taxonomiefähigen Umsatzerlöse die Konzernumsatzerlöse aus der Gewinn- und Verlustrechnung. Zu den Details zur Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (Abschnitt (B) Periodenerfolg, Kapitel [B10] Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, Kapitel [B11] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Kapitel [B12] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)).

### CapEx und OpEx

Die Taxonomie unterscheidet jeweils drei verschiedene Arten von taxonomiefähigen CapEx und OpEx (Zähler):

- > **CapEx/OpEx A**, welche sich auf Vermögenswerte oder Prozesse beziehen, die mit taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, oder
- > **CapEx/OpEx B**, welche Teil eines Expansionsplans zur Ausweitung von taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten (z. B. durch die Aufnahme einer neuen Wirtschaftstätigkeit) oder Teil eines Upgrade-Plans zur Umwandlung taxonomiefähiger in taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten (z. B. durch die energetische Modernisierung einer Immobilie, die als Investment Property klassifiziert ist („CapEx-Plan“<sup>10</sup>)), oder

> **CapEx/OpEx C**, welche sich auf den Erwerb von Produkten und Dienstleistungen aus taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten oder individuelle Maßnahmen beziehen, durch die die Zieltätigkeiten CO<sub>2</sub>-arm ausgeführt werden oder der Ausstoß von Treibhausgasen gesenkt wird, und sofern diese Maßnahmen innerhalb von 18 Monaten umgesetzt und einsatzbereit sind.

#### taxonomiefähiger CapEx CapEx

Der Nenner der **CapEx** setzt sich gemäß EU-Taxonomie grundsätzlich aus den Zugängen zu Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten (inkl. Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen) vor Abschreibungen und Neubewertungen, einschließlich derjenigen aus Neubewertungen und Wertminderungen und ohne Berücksichtigung von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts zusammen. Damit fallen bei Vonovia Kosten, welche als Zugänge auf der Grundlage von IAS 16.73(e) (i) und (iii), IAS 38.118(e) (i), IAS 40.76(a) und (b) sowie IFRS 16.53(h) erfasst werden, unter diese Definition<sup>11, 12</sup>.

#### taxonomiefähiger OpEx OpEx

Der Nenner der **OpEx** umfasst nach der EU-Taxonomie grundsätzlich direkte, nicht kapitalisierte Kosten, die sich auf Forschung und Entwicklung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, kurzfristiges Leasing, Wartung und Reparatur beziehen, sowie sämtliche anderen direkten Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens, die notwendig sind, um die kontinuierliche und effektive Funktionsfähigkeit dieser Vermögenswerte sicherzustellen. Es handelt sich insofern um eine Ergänzung zum Leistungsindikator der bilanzierten Werte der CapEx und nicht um eine vollständige Abbildung der OpEx der Vonovia, wie sie unter Abschnitt (B) Periodenerfolg, Kapitel [B15] Materialaufwand im Anhang des Konzernabschlusses dargestellt werden. Unter direkten Kosten verstehen wir solche Kosten, die eindeutig und direkt einer identifizierten Tätigkeit, nicht jedoch einem bestimmten Gebäude zugeordnet werden können. Entsprechend der Vorgabe beziehen wir für die Definition des Nenners Kosten für Gebäudesanierungsmaßnahmen sowie Kosten für Wartung und Reparatur ein. Hinsichtlich der direkten Ausgaben werden Kosten zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Sachanlagevermögens einbezogen. Ausgaben für

<sup>10</sup> Der zu veröffentlichende CapEx-Plan erfordert eine Genehmigung der Geschäftsführung (direkt oder durch Delegation) und bezieht sich in der Regel auf eine Laufzeit von fünf Jahren.

<sup>11</sup> Bei der Wirtschaftstätigkeit 71 Neubau stellen die entsprechenden Immobilien kein Anlagevermögen dar, sondern werden innerhalb des Umlaufvermögens in den Immobilienvorräten (Kapitel [D35] Immobilienvorräte) ausgewiesen, wobei IAS 2 Vorräte den relevanten IFRS-Standard darstellt. Da IAS 2 Vorräte nicht in den Anwendungsbereich von CapEx im Sinne der EU-Taxonomie fällt, sind die Immobilienvorräte nicht Teil des Nenners.

<sup>12</sup> Der Zähler der Kennzahl KPI CapEx ergibt sich aus der Analyse der im Nenner erfassten Investitionsausgaben in Zusammenhang stehenden Vermögenswerten oder Prozessen bezüglich ihrer Taxonomiefähigkeit. Bei bebauten Grundstücken wurden als Zugänge die Investitionsaufwendungen für die Gebäude und die Grundstücke berücksichtigt, da die Wirtschaftsaktivität 7.7. ohne das zugehörige Grundstück nicht ausgeübt werden kann. Zudem gehört das Gebäude zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks, sodass Gebäude und Grundstück rechtlich als eine Einheit gesehen werden.

Forschung und Entwicklung sowie für kurzfristiges Leasing werden in der Regel aktiviert und sind somit Teil des CapEx.

Die direkten, nicht aktivierten Betriebsausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens, die notwendig sind, um die kontinuierliche und effektive Funktionsfähigkeit dieser Vermögenswerte sicherzustellen, werden im Zähler aufgenommen.

### Ergänzende Angaben

Doppelzahlungen werden vermieden, indem eine eindeutige Zuordnung der taxonomiefähigen Umsatzerlöse, CapEx und OpEx auf jeweils eine taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeit vorgenommen wird.

### Anteile an Leistungsindikatoren, die mit taxonomiefähigen und nicht-taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind

Vonovia legt zur Einhaltung der regulatorischen Anforderungen für das Geschäftsjahr 2021 die nachfolgenden Anteile an Leistungsindikatoren, die mit taxonomiefähigen und nicht-taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, offen. Die dargestellten Kennzahlen beziehen sich ausschließlich auf die gesetzlich geforderten Angaben zu den ersten beiden Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.

Der CapEx des Jahres 2021 ist stark durch den Unternehmenszusammenschluss mit der Deutsche Wohnen beeinflusst. Im OpEx und den Umsatzerlösen sind drei Monate (Oktober bis Dezember) der Deutschen Wohnen enthalten.

in %	Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten	Anteil der nicht-taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten
Umsatzerlöse	97	3
CapEx	98	2
OpEx	94	6

Der größte Anteil des taxonomiefähigen Umsatzes lässt sich auf die Aktivität 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden zurückführen. Neben diesen Umsätzen sind noch Umsätze aus 7.1 Neubau und 4.1 Stromerzeugung durch PV taxonomiefähig. Zu den nicht-taxonomiefähigen Umsätzen gehören die Umsätze aus WEG-Verwaltung, Energievertrieb und Multimedia.

Am CapEx hat, neben der Aktivität 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden, die Aktivität 7.2 Renovierung bestehender Gebäude einen großen Anteil. Nicht-taxonomiefähiger CapEx resultiert überwiegend aus unbebauten Grundstücken, technischen Anlagen und Goodwill.

Zu den OpEx zählen Instandhaltungsaufwendungen aus der GuV inklusive solcher, die durch die interne Handwerkerorganisation erbracht worden sind. Um Doppelzahlungen zu verhindern, wurde der aktivierte Teil, der bereits im CapEx berücksichtigt ist, in Abzug gebracht. Nicht taxonomiefähig sind hingegen Instandhaltungsaufwendungen für die WEG-Verwaltung.

Am 02. Februar 2022 hat die EU-Kommission ein zweites FAQ-Dokument veröffentlicht, das Auslegungsfragen in Bezug auf Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung adressiert. Für den Vonovia Konzern kam mit Blick auf den Abschlussprozess diese Auslegungserörterung zu spät, um im aktuellen Abschluss noch umgesetzt zu werden. Lediglich für das zweite Umweltziel Anpassung an den Klimawandel wurden bei der Bestimmung der taxonomiefähigen Aktivitäten die entsprechenden Ausführungen im FAQ-Dokument berücksichtigt. Mit Blick auf das Jahr 2022 werden die Auslegungsfragen evaluiert und in die Taxonomieberichtserstattungsprozesse implementiert werden.

### Ausblick auf das Berichtsjahr 2022

Wie unter Abschnitt Hintergrund und Zielsetzung der Taxonomie beschrieben, gelten für das Berichtsjahr 2021 Erleichterungsvorschriften, die nur den oben dargestellten Ausweis erfordern. Für das Berichtsjahr 2022 werden weitere Details ergänzt. Hierzu gehört zum einen die Aufteilung der KPIs auf die verschiedenen Aktivitäten und zum anderen der zusätzliche Ausweis der Konformität.

Der erhebliche CapEx-Einfluss der Deutsche Wohnen-Akquisition wird sich im nächsten Jahr nicht mehr in den Zahlen widerspiegeln. Hingegen werden sich in Umsätzen und OpEx zwölf Monate der Deutsche Wohnen wiederfinden.

### Berichterstattung über die Aspekte der nicht-finanziellen Konzernklärung

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

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

- > Umweltbelange: CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand und Energetische Modernisierung/Erneuerbare Energien und Energiemix/Nachhaltiger Neu- und Umbau

- > Sozialbelange: Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur/Wohnen zu fairen Preisen/Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf den demografischen Wandel/Kundenzufriedenheit und Servicequalität
- > Arbeitnehmerbelange: Attraktivität als Arbeitgeber/ Umgehen mit Vielfalt und Chancengleichheit
- > Bekämpfung von Korruption und Bestechung: Governance und Compliance

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

## Umweltbelange

Unter dem Aspekt Umweltbelange sind die von Vonovia als für das Unternehmen wesentlich identifizierten Themen „CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung“, „Erneuerbare Energien und Energiemix“ und „Nachhaltiger Neubau und Umbau“ zusammengefasst (siehe → **Wesentlichkeitsmatrix**). Für die Beschreibung der Konzepte und deren Umsetzung sind die Konzernvorgaben, Konzepte und Prozesse der Vonovia maßgeblich. Im Zuge der anstehenden Integration des von uns akquirierten Unternehmens Deutsche Wohnen werden diese Vorgaben, Konzepte und Prozesse auch auf die erworbenen Geschäfts-

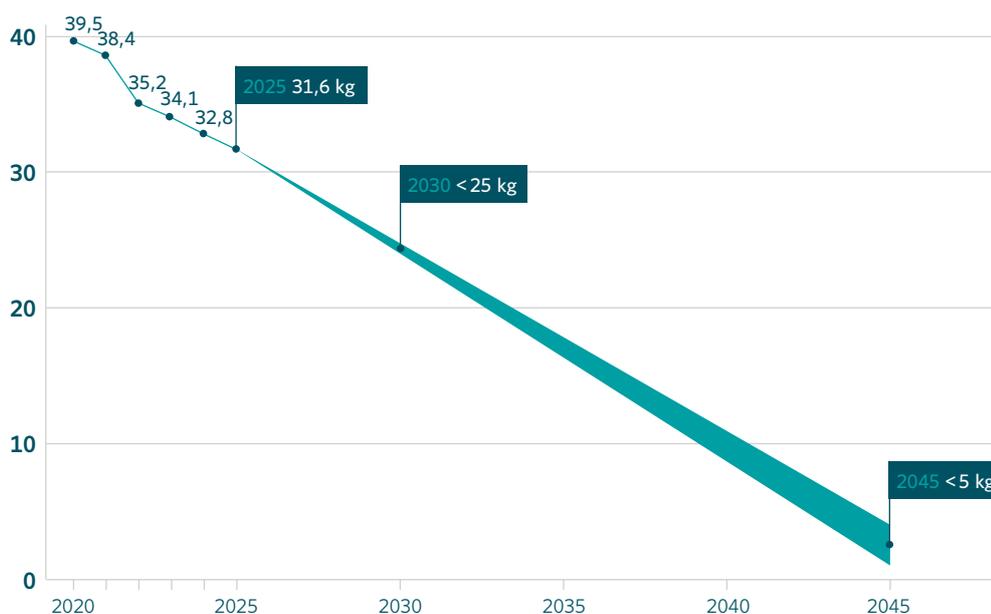
aktivitäten übertragen. Sofern nicht anders aufgeführt, gelten die dargestellten Konzepte für das Berichtsjahr für den Vonovia Konzern ohne Deutsche Wohnen.

Die Begrenzung der Erderwärmung und den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sehen wir als wichtigste gesamtgesellschaftliche Herausforderungen der heutigen Zeit an. Umwelt- und Klimaschutz haben daher für uns eine herausragende Bedeutung innerhalb unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Vonovia unterstützt die Zielsetzungen auf internationaler Ebene wie das Pariser Klimaschutzabkommen und den Green Deal der Europäischen Union ebenso wie auf nationaler Ebene das seit diesem Jahr von der Bundesregierung verabschiedete Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045.

Als Marktführer der Wohnungswirtschaft in Europa wollen wir ein zentraler Treiber für Klimaschutz sein. Mit einem eigenen Wohnungsbestand von insgesamt 565.334 Wohneinheiten (inklusive Deutsche Wohnen) und unseren umfassenden Developmentaktivitäten haben wir einen signifikanten Hebel für Umwelt- und Klimaschutz. Im Vordergrund stehen für uns dabei die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die sich durch die Versorgung unserer Gebäude mit Wärme und Warmwasser ergeben, die sogenannten Scope 1 & 2 CO<sub>2</sub>-Emissionen, wobei sich der Bestand überwiegend in Deutschland befindet. Aber auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen der vorgelagerten Wertschöpfungskette und weitere Umweltaspekte haben wir zunehmend im Blick.

## Klimapfad Vonovia: Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands

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



### Die 3 Hebel des Klimapfads

- > Fortsetzung der umfassenden energetischen Sanierung
- > Ersatz konventioneller Heizungen durch Hybridanlagen und Wärmepumpen

> Photovoltaik auf allen geeigneten Dächern

> Aufbau eigener Nahwärmenetze im Quartier mit erneuerbaren Energien
- > Umbau des Energiesektors zu CO<sub>2</sub>-freier Fernwärme und grünem Strom

\* Beinhaltet Scope 1 & 2 sowie Scope 3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette“; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland ohne Deutsche Wohnen. Entwicklung des Energiesektors nach Szenario Agora Energiewende KND 2045; Vergleich: CRREM Pfad MFH 1,5° DE 2045 = 5,4 kg/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (07/2021); Entwicklung Klimapfad unterstützt durch Fraunhofer ISE.

Im Berichtsjahr haben wir unsere Klimastrategie weiterentwickelt und unser Ziel neu definiert. Vor dem Hintergrund des neuen Klimaschutzgesetzes und der darin enthaltenen Sektorzielen haben wir uns das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand mit einer CO<sub>2</sub>-Intensität von unter 5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro m<sup>2</sup> Mietfläche zu erreichen. Bis zum Jahr 2030 wollen wir eine CO<sub>2</sub>-Intensität von unter 25 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> erreichen. Diese Ziele wurden erneut in interdisziplinärer Zusammenarbeit verschiedener Funktionsbereiche und mit Unterstützung der Wissenschaft (Fraunhofer ISE) entwickelt und liegen zudem unter dem anerkannten 1,5°-Zielpfad des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) für Mehrfamilienhäuser in Deutschland (Stand 07/2021). Die Vonovia Klimaziele setzen voraus, dass neben einer umfassenden Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes durch energetische Modernisierung und der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Quartier auch eine tiefgreifende Transformation des Energiesektors stattfindet. Die Bereitstellung ausreichender Mengen an CO<sub>2</sub>-freier Fernwärme und Strom durch die Energiewirtschaft sowie ein vorgezogener Kohleausstieg, wie im Koalitionsvertrag beschrieben, sind dabei Grundvoraussetzungen für einen klimaneutralen Gebäudesektor.

Für ein Erreichen sowohl unseres Klimaziels als auch der Ziele des gesamten Wohnungssektors erachten wir weiterhin die richtigen Förderinstrumente und den Abbau rechtlicher Hürden als entscheidend. Denn damit klimaneutrales Wohnen gelingen kann und auch bezahlbar bleibt, glauben wir, dass es neben eigenen Verpflichtungen und Investitionen, ambitionierte und langfristige Partnerschaften und insbesondere veränderte politische Rahmenbedingungen braucht. Im Zuge der vollständigen Umsetzung des Zusammenschlusses mit der Deutsche Wohnen werden wir den zusätzlichen Gebäudebestand auch in unsere Klimastrategie und Zielsetzung integrieren.

Die Entwicklung des Klimapfads ist Teil unserer systematischen Auseinandersetzung mit den durch den Klimawandel bedingten Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung. Bei dessen Weiterentwicklung haben wir sowohl die Risiken im Blick, die sich z. B. zukünftig durch steigende Preise für die Verursachung von CO<sub>2</sub>-Emissionen oder die Auswirkungen des Klimawandels auf unsere Gebäude ergeben, als auch die Chancen z. B. in Form von klimaresilienten und besonders wettbewerbsfähigen Quartieren. Eine wichtige Orientierung sind dabei die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD).

## Umsetzung der TCFD-Empfehlungen bei Vonovia

Inhalte der Empfehlungen	Umsetzung bei Vonovia	Weitere Informationen
<b>Governance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Gesamtvorstand trägt Verantwortung für Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie klimabezogene Risiken und Chancen</li> <li>&gt; Nachhaltigkeits-Gremium bestehend aus Gesamtvorstand und Vertretern der zentralen Fachbereiche Nachhaltigkeit/Strategie, Controlling, Kommunikation, Investor Relations und Rechnungswesen entscheidet über Strategie und Ziele und überwacht den Fortschritt</li> <li>&gt; Der zentrale Bereich Nachhaltigkeit/Strategie im Ressort des CEO koordiniert und treibt die Maßnahmen und deren Umsetzung voran</li> <li>&gt; Klimabezogene Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses halbjährlich ermittelt und erhoben, Prozess wird koordiniert durch Controlling; der Vorstand entscheidet final über Risikobewertung</li> <li>&gt; Die energetische Modernisierung im Bestand wird für Deutschland verantwortet durch CRO (Regionen und Portfoliomanagement), für Österreich durch CDO, für Schweden durch CEO von Victoriahem</li> <li>&gt; Technische Umsetzung sowie Einsatz neue Technologien durch Value-add-Bereich</li> <li>&gt; Nichtfinanzielle Steuerungsgröße innerhalb der Unternehmenssteuerung ist der Sustainability Performance Index (SPI), enthält CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestandes</li> </ul>	<p><b>Geschäftsbericht 2021:</b>  <b>Das Unternehmen</b>  <b>Unternehmensstruktur</b>  <b>Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia</b>  <b>Unternehmenssteuerung</b>  <b>Umweltbelange</b>  <b>Chancen und Risiken</b></p> <p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2020:</b>  <b>Umwelt und Klima</b>  <b>Management von Chancen und Risiken</b></p>
<b>Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen</b>		
<b>Strategie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion ist als ein wesentlicher Treiber für den langfristigen Geschäftserfolg elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie</li> <li>&gt; Verbindlicher Klimapfad unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien und in Zusammenarbeit mit Wissenschaft definiert</li> <li>&gt; Umfassendes Modernisierungsprogramm zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Einsatz von Quartierslösungen mit erneuerbaren Energien (fuel switch)</li> <li>&gt; derzeit eher transitorische als physische Risiken erwartet, u. a. über die Gesetzgebung in Deutschland (CO<sub>2</sub>-Bepreisung) und der Europäischen Union sowie durch mangelnde Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen und Aufbau erneuerbarer Energieerzeugung (Balance zwischen Investitionen und Umlagemöglichkeit bzw. Bezahlbarkeit für Mieter)</li> <li>&gt; Chancen insbesondere durch eigene dezentrale Energieerzeugung zur Wärmeversorgung und Bereitstellung von Mieterstrom</li> </ul>	<p><b>Geschäftsbericht 2021:</b>  <b>Strategie</b>  <b>Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia</b>  <b>Umweltbelange</b>  <b>Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten</b></p> <p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2020:</b>  <b>Umwelt und Klima</b>  <b>Neubau</b></p>
<b>Gegenwärtige und potenzielle Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung</b>		

## Umsetzung der TCFD-Empfehlungen bei Vonovia

Inhalte der Empfehlungen	Umsetzung bei Vonovia	Weitere Informationen
<b>Risikomanagement</b>		
Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Klimarisiken Teil des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses, halbjährliche Bewertung aller Risiken durch Management</li> <li>&gt; Physische Risiken werden zukünftig auf Grundlage von regelmäßig aktualisierten Risikokarten bewertet</li> <li>&gt; derzeit noch keine materiellen Risiken für Gebäudebestand der Vonovia identifiziert</li> </ul>	<p><b>Geschäftsbericht 2021: Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten Chancen und Risiken</b></p> <p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2020: Management von Chancen und Risiken</b></p>
<b>Kennzahlen und Ziele</b>		
Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Umfassende und vollständige CO<sub>2</sub>-Bilanz für Gebäudebestand und Geschäftsbetrieb gemäß GHG emission protocol und IW.2050</li> <li>&gt; CO<sub>2</sub>e im Portfolio (in Deutschland) 2021: 871.290 Tonnen (scopes 1,2,3*)</li> <li>&gt; Ausbau erneuerbarer Energien über PV: 510 Anlagen mit 18,0 MWp Nennleistung</li> </ul> <p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 (&lt; 5kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche)</li> <li>&gt; Reduktion der CO<sub>2</sub>-Intensität von aktuell 38,4 auf &lt;25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche bis 2030</li> <li>&gt; Installation von Photovoltaik-Anlagen mit Nennleistung von &gt;200 MWp auf 17.000 Dächern bis 2030</li> <li>&gt; Senkung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs im Neubau auf 31 kWh/m<sup>2</sup> bis 2025</li> </ul>	<p><b>Geschäftsbericht 2021: Strategie Unternehmenssteuerung Umweltbelange Prognosebericht</b></p> <p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2020: Umwelt und Klima Nachhaltiges Bauen und Entwickeln Umweltkennzahlen</b></p>

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

Die folgenden **drei wesentlichen Themen** zählen auf die übergeordnete Klimastrategie von Vonovia ein:

### CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung

Die energetische Sanierung ist elementarer Bestandteil unseres Klimapfades. Nach der erstmaligen Zieldefinition im Jahr 2020 wurde im Berichtsjahr die konkrete Umsetzung vorangetrieben. Ein speziell entwickeltes Tool ermöglicht es, das Konzernziel auf die Regionen und Quartiere herunterzubrechen und differenzierte Lösungskonzepte aufzuzeigen. Dabei werden sowohl ökologische als auch soziale und wirtschaftliche Zielvorgaben einbezogen. Im Zentrum steht auch hier das Quartier (Urban Quarter) als Lösungsebene, auch und insbesondere für die Energiewende. Viele integrierte Lösungen hinsichtlich Energieversorgung mit erneuerbaren Energien und CO<sub>2</sub>-Optimierung können nur in größeren Siedlungszusammenhängen technisch und wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden. So ist z. B. die Innovationsklausel des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nur für Quartiere anwendbar. Schwerpunkte der energetischen Modernisierungsmaßnahmen bestehen in der Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden, dem Austausch von Fenstern sowie der Erneuerung von Heizkesseln. Dabei setzen wir immer weniger auf Einzelmaßnahmen, stattdessen richten wir unsere Programme immer stärker nach dem ganzheitlichen Effizienzhausgedanken im Sinne der Bundesförderung energieeffiziente Gebäude (BEG) aus. Bei der Heizungsmodernisierung setzen wir auf den Einsatz von

Hybridlösungen und Wärmepumpen. Zudem wollen wir bis Ende 2022 alle noch existierenden Ölheizungen im Bestand ausgetauscht haben.

Bei den energetischen Gebäudesanierungen müssen wir sowohl die Belastung für die betroffenen Mieter und Anwohner als auch die steigenden Kosten berücksichtigen. Über zahlreiche (wissenschaftlich begleitete) Kooperationsprojekte und ganzheitliche Ansätze widmet Vonovia sich der Suche nach innovativen und kosteneffizienten Lösungen für Energieeffizienz und Klimaneutralität im Gebäudebestand.

Ein Beispiel für einen solchen Ansatz ist die Initiative Energiesprung, ein Konzept zur seriellen Sanierung, das durch Standardisierung und Vorfertigung für minimale Sanierungszeiten und gleichzeitig hohen Wohnkomfort sowie ein innovatives Finanzierungsmodell steht. Ziel ist eine Sanierung auf Net Zero, also darauf, dass ein Gebäude über ein Jahr so viel Energie erzeugt, wie es auch verbraucht. Das Energiesprung-Prinzip wird derzeit in Bochum pilotiert und soll zukünftig weiter im Bestand umgesetzt werden. Darüber hinaus nimmt Vonovia an Projekten zur optimierten Betriebsführung von Heizungsanlagen und dem Zusammenspiel z. B. von Anlagentechnik, Nutzerverhalten und baulichen Maßnahmen teil, die weitere Ansätze zu vertretbaren Kosten liefern.

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

arbeit mit den Regionen werden gezielt die zu modernisierenden Urban Quarters ausgewählt und der optimale Modernisierungsgrad für jedes Gebäude bestimmt. Die Freigabe der Investitionen für die Modernisierungsprogramme erfolgt durch den Gesamtvorstand. Für zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen werden dabei öffentliche Förderprogramme in Anspruch genommen. Hier spielt insbesondere die Bundesförderung energieeffiziente Gebäude (BEG) für das Investitionsprogramm eine entscheidende

Rolle. Im Berichtsjahr konnte so eine Sanierungsquote von 2,3% erreicht werden. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr (2020: 2,9%) ist dabei u. a. auf die neuen Förderbedingungen und die Umstellung der internen Steuerlogik auf die Quartiersebene zurückzuführen, die eine komplexere und damit auch längere Planung erfordert. Im kommenden Jahr soll die Sanierungsquote wieder oberhalb von 2% liegen.

### Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2020	2021	Planwert 2022
Sanierungsquote (in Deutschland)*	%	2,9	2,3	2,0-2,5%

\* Exklusive Deutsche Wohnen.

Die Deutsche Wohnen ermittelt und berichtet ebenfalls eine Sanierungsquote, die sich jedoch in ihrer Definition von der Kennzahl der Vonovia unterscheidet. Im Zuge der Integration werden beide Quoten zusammengeführt.

Der zentrale Indikator für die Steuerung der energetischen Modernisierung ist die CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestandes. Sie ist auch ein besonders wichtiger Bestandteil des Sustainability Performance Index (SPI) und damit der Unternehmenssteuerung. Neben der Optimierung der Gebäudehülle steht dabei auch der Wechsel auf CO<sub>2</sub>-ärmere

Energieträger im Vordergrund. Auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand 2045 will Vonovia die CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestands in Deutschland bis 2030 auf unter 25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> verringern. Im Berichtsjahr lag die CO<sub>2</sub>-Intensität bei 38,4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> und damit rund 2,8% niedriger als im Vorjahr (2020: 39,5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)<sup>13</sup>. Das für das Berichtsjahr angestrebte Ziel von mind. 2% Reduktion wurde somit erreicht. Die Reduktion beruht insbesondere auf der energetischen Modernisierung sowie einer verbesserten CO<sub>2</sub>-Intensität der Fernwärme.

### Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2020	2021	Ziel 2022
CO <sub>2</sub> -Intensität des Bestandsportfolios Vonovia SE (in Deutschland)*	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> Wohnfläche	39,5**	38,4	Reduktion um mind. 1,5%***

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

\*\* Restatement zum Geschäftsbericht 2020, siehe Nachhaltigkeitsbericht 2020.

\*\*\* Nach Umstellung auf die Carnot-Methode für die Emissionsfaktoren der Fernwärme.

Die CO<sub>2</sub>-Intensität ist auch bei der Deutsche Wohnen eine wichtige Kennzahl, deren Berechnungslogik sich trotz kontinuierlicher Angleichung in den letzten Jahren noch in einigen Details von der Vonovia unterscheidet, speziell bei Umrechnungsfaktoren für Energieverbräuche. Sie lag im Berichtsjahr bei 32 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Im Zuge der Integration wird die Erhebung vollständig harmonisiert.

Im Rahmen der stetigen Weiterentwicklung unserer CO<sub>2</sub>-Bilanzierung werden wir ab dem Geschäftsjahr 2022 eine Umstellung bei der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung der Fernwärme vornehmen und hier zukünftig die sog. Carnot-Allokationsmethode<sup>14</sup> verwenden. Dies hat den Vorteil, dass die Allokation der CO<sub>2</sub>-Emissionen zwischen Strom- und Wärmeerzeugung auf rein physikalischen Betrachtungen beruht und wir so

unsere langfristige Klimastrategie und die entsprechenden Investitionen langfristig robust gegenüber Veränderungen der Regulatorik ausrichten können. Angewendet auf den Gebäudebestand des Berichtsjahres 2021 würde diese Umstellung eine theoretische CO<sub>2</sub>-Intensität von 35,6 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> ergeben.

<sup>13</sup> Der Vorjahreswert wurde bereits im Berichtsjahr aufgrund einer Methodenänderung korrigiert, die im Nachhaltigkeitsbericht 2020 dargestellt wurde. (CO<sub>2</sub>-Intensität vor Methodenänderung 43,9 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)

<sup>14</sup> Die Carnot-Methode verwendet neben der Energiemenge auch die Energiequalität als Maß für die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zwischen Strom und Wärme; das GEG sieht eine Umstellung auf die Carnot-Methode bis spätestens 2030 vor.

Die Aktivitäten für die energetische Modernisierung in Österreich werden wie das gesamte operative Geschäft in Österreich unter dem Dach der BUWOG vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und dort vom Bereich Immobilienmanagement geführt. Seit 2011 ist die BUWOG Partner des „klimaaktiv Pakt“ des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Nachdem im Jahr 2020 der erste Abschnitt des Paktes abgeschlossen wurde, hat die BUWOG ein neues Ziel im Rahmen des „klimaaktiv Pakt 2030“ entwickelt, welches bis 2030 eine Reduktion von 55 % gegenüber dem Basisjahr 2005 anstrebt. Der Großteil der CO<sub>2</sub>-Reduktion wird auf das Konto von Modernisierungen und Verbesserungen im Bestand gehen, insbesondere thermische Sanierung, Effizienzsteigerung bei der Beheizung und Umstellung auf umweltfreundlichere Energieträger. Die BUWOG verfügt zudem seit 2013/14 in Österreich und seit 2018 in Deutschland über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach ISO 50001, ein freiwilliges Instrument, um die Energie-Performance systematisch zu steuern und kontinuierlich zu verbessern. Durch die damit verbundene prozessuale Verankerung im Unternehmen und klare Ziele werden die Energieeffizienz gesteigert, Energieverbräuche gesenkt und die Energiekosten reduziert.

In Schweden werden die Bestandsgebäude der Victoriahem nahezu vollständig mit Fernwärme versorgt, deren Erzeugung bereits heute einen sehr niedrigen CO<sub>2</sub>-Ausstoß verursacht. Der Weg zur Klimaneutralität wird daher auch überwiegend durch die weitere Dekarbonisierung der Wärmeversorgung sowie die stetige Verbesserung der Energieeffizienz bestimmt.

### Erneuerbare Energien und Energiemix

Ein weiterer wichtiger Baustein unserer Klimastrategie ist der Einsatz und Ausbau erneuerbarer Energieträger. Vonovia verfolgt das Ziel, den Einsatz und Anteil an erneuerbaren Energien kontinuierlich zu steigern. Dies wollen wir z. B. durch den Ausbau von Hybridheizungen, Wärmepumpen, Solarthermie oder Pelletheizungen sowie integrierte Quartierssysteme erreichen. Darüber hinaus pilotieren wir

innovative Ansätze wie den Einsatz von Wasserstofftechnologie in Kombination mit erneuerbar erzeugtem Strom.

2021 hat Vonovia das Ziel erreicht, 1.000 Dachflächen mit Photovoltaikmodulen auszurüsten. Da das Gesamtpotenzial der geeigneten Dachflächen noch erheblich höher ist, wollen wir bis 2030 17.000 Dächer mit Photovoltaik ausstatten, das entspricht einer installierten Leistung von über 200 MWp (ggü. 18,0 MWp im Jahr 2021). Um dies zu erreichen, investieren wir auch in eigene Kapazitäten für die Installation und schaffen rund 100 neue Arbeitsplätze. Langfristig bis 2050 wollen wir sogar alle 30.000 geeigneten Dächer im deutschen Bestand mit Photovoltaik-Anlage bestücken. Die erzeugte Energie soll perspektivisch – sobald rechtliche Rahmenbedingungen dies wirtschaftlich ermöglichen – direkt als Mieterstrom in den Quartieren verwendet werden. Das Photovoltaik-Programm sowie weitere innovative Ansätze zur CO<sub>2</sub>-Optimierung des Immobilienbestands im Rahmen des Quartiersgedankens werden vom Bereich Innovation und Business Building entwickelt und gesteuert.

Über die eigene Energievertriebsgesellschaft (VESG) bietet Vonovia ihren Kunden den Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien an. Durch die Bereitstellung von zertifiziertem Grünstrom unterstützt Vonovia ihre Kunden bei der Vermeidung von Treibhausgasemissionen. Mittel- bis langfristig setzt Vonovia auf eine dezentrale Energieversorgung der eigenen Quartiere über Eigenversorgungs- und Mieterstromkonzepte. Unser Ziel ist, zum Nutzen unserer Kunden und der Umwelt den Anteil selbst produzierter Energie zu maximieren und auch für unsere wohnungsnahen Angebote, z. B. E-Mobilität, zu nutzen. Der Bezug von zertifiziertem Grünstrom für die Versorgung der Allgemeinflächen liefert einen weiteren Beitrag zu unserer Klimastrategie.

Die gesamten Aktivitäten zu Erneuerbaren Energien und Energievertrieb sind im Geschäftsbereich Value-add organisiert und wurden von einer Generalbevollmächtigten geleitet, die bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 direkt an den CEO der Vonovia berichtet hat. Ab dem 01 Januar 2022 wechselt diese Zuständigkeit zur Chief Transformation Officer (CTO).

### Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2020	2021	Ziel 2022
Anzahl Photovoltaik-Anlagen*	Anzahl	424	510**	
Installierte Leistung	MWp	15,9	18,0**	24,4***

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

\*\* Inklusive Deutsche Wohnen.

\*\*\* Zielwert nur Deutschland und exklusive Deutsche Wohnen.

## Nachhaltiger Neubau und Umbau

Mit den Neubauaktivitäten schafft Vonovia dringend benötigten neuen und bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten. Im Berichtsjahr wurde die Integration des Neubaubereichs der Vonovia Technischer Service GmbH, der auf Nachverdichtung und Gebäudeaufstockung fokussiert, in das unter der Marke BUWOG firmierende Developmentgeschäft in Deutschland beschlossen und vorangetrieben. Die BUWOG ist speziell in der Entwicklung hochwertiger Wohnquartiere für den Eigenbestand (to hold) und für den Direktverkauf (to sell) in Deutschland und Österreich aktiv. Die Aktivitäten des BUWOG-Developmentgeschäfts in Deutschland und Österreich werden vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und die jeweiligen Developmentprojekte über den Vorstand freigeben.

Bei Neu- und Umbauprojekten achtet Vonovia intensiv auf eine optimierte energetische Gestaltung und den Einsatz erneuerbarer Energien. Dies erreichen wir u. a. durch die Verwendung der deutschen Effizienzhausstandards bzw. der Neubaukriterien des „klimaaktiv Pakts“.

Als wichtigster Leistungsindikator dient der durchschnittliche Primärenergiebedarf der neugebauten Gebäude bezogen auf die Mietfläche. Diese Kennzahl ist Teil des Planungsprozesses und muss bei allen Vorstandsfreigaben von Neubau- und Developmentprojekten transparent gemacht werden. Es ist unser Ziel, diesen mittelfristig deutlich zu reduzieren. Der Anstieg des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs im Jahr 2021 ist auf Projekte zurückzuführen, die bereits vor der Zielsetzung unter anderen Rahmenbedingungen geplant und genehmigt wurden. Für 2022 wird aus dem gleichen Grund ein deutlich höherer Wert angenommen, in den Folgejahren wird dann eine deutliche Reduktion erwartet.

### Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2020	2021
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf Neubau*	kWh/m <sup>2</sup> p. a.	35,7	38,6

\* Basierend auf Energieausweisen, ohne reine Gewerbeflächen und Aufstockungen; exklusive Deutsche Wohnen (eine integrierte Berichterstattung der Kennzahl erfolgt ab dem kommenden Jahr).

Darüber hinaus ist im Berichtsjahr ressourcenschonendes und umweltbewusstes Bauen und insbesondere die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus stärker in den Vordergrund gerückt. In mehreren Projekten wurden verschiedene Holzbaukonstruktionsweisen geplant und eingesetzt, die deutlich geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energiebedarfe bei der Herstellung der Baustoffe mit sich bringen. So lässt sich der Gesamt-Footprint wirkungsvoll reduzieren. Zukünftig setzen

wir verstärkt auf eine steigende Systematisierung und beziehen dabei auch die CO<sub>2</sub>-Wirkung der Vorkette mit ein. Diese und weitere Ansätze werden wir im Rahmen unserer für 2022 geplanten Konferenz „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“ thematisieren und vorantreiben.

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

## Sozialbelange

Unter dem Aspekt Sozialbelange sind – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung – die wesentlichen Themen „Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur“, „Wohnen zu fairen Preisen“, „Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf den demografischen Wandel“ sowie „Kundenzufriedenheit und Servicequalität“ zusammengefasst (siehe → **Wesentlichkeitsmatrix**). Für die Beschreibung der Konzepte und deren Umsetzung sind die Konzernvorgaben von Vonovia maßgeblich. Im Zuge der anstehenden Integration des von uns akquirierten Unternehmens Deutsche Wohnen prüfen wir die dort bestehenden Vereinbarungen, Standards und Prozesse für die unter Sozialbelange aufgeführten wesentlichen Themen. Wo notwendig, implementieren wir unsere internen, unternehmensweiten Vorgaben. Sofern nicht anders aufgeführt, gelten die dargestellten Konzepte für das Berichtsjahr für den Vonovia Konzern ohne Deutsche Wohnen.

### Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

Die **gesellschaftlichen Megatrends Klimawandel, Urbanisierung und demografischer Wandel** beschreiben den Veränderungsraum, in dem die Wohnungswirtschaft Angebote und Lösungen finden muss. Ob klimaneutraler Gebäudebestand (siehe Umweltbelange), zunehmende Konglomeration in urbanen Lebensräumen und Metropolen unter sich individuell verändernden Bedürfnissen (siehe Wohnen zu fairen Preisen) oder eine älter werdende Gesellschaft (siehe Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf den demografischen Wandel) – die Anforderungen werden komplexer und vernetzter. Daher rückt – verstärkt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie – das direkte Lebensumfeld der Menschen, das Quartier, zunehmend in den

Fokus der Immobilienwirtschaft. Lebensqualität wird vermehrt mit der Quartiersebene verknüpft. Die Menschen wollen sich in ihrer Umgebung wohlfühlen und mit ihrem Wohnort identifizieren. Hinzu kommt, dass sich die Quartiersperspektive auch für vernetzte ökologische Maßnahmen anbietet.

Das Denken und Handeln in Quartierszusammenhängen ist Vonovias Antwort auf diese wesentlichen Megatrends – und unsere Lösungsebene für ökonomische, ökologische und soziale (Neu-)Entwicklung unserer urbanen Wohnungsbestände. Vonovia betrachtet Quartiere daher aus einer ganzheitlichen Perspektive und entwickelt eine auf die individuellen Herausforderungen eines jeden Quartiers abgestimmte Infrastruktur, die an den Bedürfnissen der Mieter ausgerichtet ist und bauliche Gestaltung, Klimaschutz sowie soziale Angebote miteinander verbindet.

Vonovias Wohnungsbestand befindet sich zu etwa 70 % in Quartierszusammenhängen – das sind 586 Urban Quarters (ohne Deutsche Wohnen). Unter einem Quartier verstehen wir in diesem Zusammenhang – der Definition des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) folgend – eine optisch zusammenhängende städtebauliche Struktur, die von den Bewohnern als abgrenzbares Gebiet aufgefasst wird und einen Handlungsraum darstellt, in dem das Wohnungsunternehmen etwas bewirken bzw. positive Effekte erfahren kann. Es umfasst mindestens 150 Wohnungen. Neben den Urban Quarters gibt es strategische Solitärbestände (Urban Clusters), auf die die Handlungsoptionen der Strategie und des Geschäftsmodells adaptiv angewendet werden (siehe → [Das Unternehmen](#)).

Der quartiersbezogene Blick auf das Portfolio erweitert unsere Maßnahmenpalette für die Gestaltung unseres Bestandes um vernetzte Ansätze und neue technische Möglichkeiten und hilft uns somit, sozial und ökologisch zukunftsfähige Orte des Zusammenlebens zu schaffen. Synergieeffekte entfalten im Quartiersansatz ihr Potenzial. Im Zuge der Weiterentwicklung unserer Investitionsstrategie werden im Jahr 2022 rund 20 Quartiere auf die ökologische

Performance sowie gesellschaftlichen Megatrends hin analysiert und intensiv vorbereitet.

Vonovias Quartiere werden dabei an klaren Klimaschutzvorgaben ausgerichtet. Durch innovative Konzepte bieten sie eine gute Plattform, um den Herausforderungen des Klimawandels entgegenzuwirken und die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Unsere Wohnumfelder und Grünflächen gestalten wir so, dass sie Teilhabe und urbanes Zusammenleben stärken und auch unter ökologischen Gesichtspunkten zukunftsfähig sind.

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

2021 befanden sich deutschlandweit bereits 15 Quartiersentwicklungen mit ca. 8.600 Wohneinheiten in der operativen Umsetzung im Investitionsprogramm für Quartiersentwicklungen. Diese umfassen verschiedene zentrale Bausteine wie energetische Sanierungen, Neubauten sowie eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfelds – flankiert von weiteren sozialen Angeboten, Services sowie städtebaulichen Themen und notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen. Diese laufen in der Regel über mehrere Jahre. Die genannte neue Quartiersausrichtung in der Investitionsstrategie lässt sich aufgrund von Vorlaufzeiten und Anpassungen der internen Programmlogik noch nicht im ausgewiesenen Investitionsvolumen abbilden. Dieses bezieht sich auf die Aufwendungen der Maßnahmen im Programm Quartiersentwicklung im Geschäftsjahr.

### Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2020	2021	Planwert 2022
Investitionsvolumen für Quartiersentwicklung in Deutschland (im Geschäftsjahr)*	Mio. €	42,3	61,6	117,8

\* Exklusive Deutsche Wohnen.

Auch bei der Deutsche Wohnen ist die Quartiersentwicklung ein wesentliches Thema. Dabei unterscheiden sich Programm- und Steuerungslogik von der Herangehensweise der Vonovia. Der Prozess und die Steuerungslogik vom Investitionsprogramm bis zur Umsetzung der Bausteine von

Quartiersentwicklungen werden im Zuge der Integration zusammengeführt.

Quartiersentwicklung ist komplexe Teamarbeit und erfordert ein umfangreiches innovatives Wissen aller Mitarbeiter für

die erfolgreiche Umsetzung vor Ort. Organisatorisch besteht die Herausforderung hinsichtlich des Quartiersansatzes, das vernetzte Denken und Arbeiten auch in der Organisationsstruktur abzubilden, Wissenstransfer zu ermöglichen und hierfür notwendige Prozesse zu etablieren.

Vonovia verfolgt hierbei den Ansatz, zentral Unterstützungsleistungen für die Entscheider und Umsetzer vor Ort anzubieten und den Best-Practice-Transfer sicherzustellen. Über das interne Weiterbildungs- und Vernetzungsformat Quartiersakademie können sich Mitarbeiter zu Experten in der Quartiersentwicklung ausbilden lassen. Neben der Vermittlung innovativen Wissens steht die Ausbildung spezifischer Kompetenzen im Fokus der Quartiersakademie. Gleichzeitig wird ein systematischer Erfahrungsaustausch unter den Teilnehmenden ermöglicht. Dieser wird unterstützt durch ein konzernweites online-gestütztes Knowledge-Management, den Vonovia Guide.

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

Quartiersentwicklungen werden dezentral über die Regionen geplant und gesteuert. Der Chief Rental Officer (CRO) ist im Vorstand für das Bewirtschaftungsgeschäft mit den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie die Bereiche Kundenservice, Portfolio- und Mietenmanagement verantwortlich. Für die Durchführung vor Ort setzen wir zunehmend eigene Quartiersentwickler ein. Dadurch können wir entstehende Sonderthemen bedarfsorientiert adressieren.

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

### Wohnen zu fairen Preisen

Bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen ist das Kerngeschäft von Vonovia. Wir erfüllen damit das Grundbedürfnis nach Wohnen. Dabei unterscheiden sich die Bedürfnisse und Lebensumstände unserer Kunden – als Spiegelbild der Gesellschaft – in vielfacher Weise. Und auch die Situation auf den jeweiligen Wohnungsmärkten differiert. In Ballungszentren kommt es besonders zu Verknappungen an verfügbarem Wohnraum bei gleichzeitig hoher Nachfrage. Dies geschieht unter anderem vor dem Hintergrund hoher Klimaschutzanforderungen – was jedoch gerade im Gebäudesektor kostenintensiv ist. Insbesondere bei Modernisierungen gilt es daher, auf die individuellen Leistungs-

möglichkeiten der Mieter Rücksicht zu nehmen, um keine Kunden zu verlieren. Denn für uns ist es von grundlegender Bedeutung, unseren Mietern eine langfristige Wohnperspektive anbieten zu können. Die grundsätzliche Herausforderung besteht somit darin, ein breites Angebot an Wohnungen zu fairen und transparenten Preisen bei einer gleichzeitigen Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestands bereitstellen zu können.

Dies erreichen wir vor allem durch faire und transparente Preise für unseren Wohnraum, die für die unterschiedlichen Teile der Gesellschaft bezahlbar sind. Indem wir unser Kerngeschäft – durch Vermietung und Neubau – weiter ausbauen, leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der aktuellen Situation auf den Wohnungsmärkten. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln. Aus unserer Sicht sind regulierende Eingriffe auf den Wohnungsmärkten notwendig und förderlich für die Erreichung unserer Ziele. Bei der Vermietung richten wir uns immer nach den geltenden länderspezifischen Gesetzgebungen. Unsere freiwillige Selbstverpflichtung in Deutschland, bei Modernisierungen die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter bei 2 €/m<sup>2</sup> zu deckeln, behalten wir grundsätzlich weiter bei. Sollte überproportional viel CO<sub>2</sub> – und damit weitere Heizkosten für die Mieter – gespart werden können, kann projektbezogen eine Zielabwägung zugunsten der Klimaschutzmaßnahme getroffen werden.

Besonders angespannt zeigt sich die Wohnsituation in Berlin: Das vom Berliner Senat im Jahr 2020 eingeführte Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Berliner Mietendeckel“) wurde in diesem Geschäftsjahr vom Bundesverfassungsgericht als mit dem Grundgesetz unvereinbar angesehen. Infolgedessen hat im Herbst 2021 eine Mehrheit der Stimmberechtigten in Berlin mittels eines Volksentscheides den Berliner Senat beauftragt, sich mit den Forderungen zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen in Berlin auseinanderzusetzen. Hierin zeigt sich, wie dringlich ausreichender und bezahlbarer Wohnraum in Berlin ist.

Wir haben daher als Vonovia mehrere Zeichen gesetzt, dass wir an der Situation – und im Verhältnis zwischen Politik, Gesellschaft und Wohnungsunternehmen – in Berlin etwas ändern wollen. In einem ersten Schritt haben wir auf mögliche Mietnachforderungen aus der Verfassungsgerichtsentscheidung zum Berliner Mietendeckel verzichtet. Gemeinsam mit der Deutsche Wohnen sind wir mit unserem „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ einen weiteren Schritt gegangen und haben 14.750 Wohnungen an kommunale Wohnungsunternehmen verkauft, begrenzen für die kommenden fünf Jahre freiwillig unsere Mietsteigerungen in Berlin und werden 13.000 neue Wohnungen bauen, um ein deutliches Signal gegen die Wohnungsknappheit zu setzen.

## Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	Vonovia		Deutsche Wohnen
		2020	2021	2021
Durchschnittliche Miete pro m <sup>2</sup>	€	7,16*	7,38*	7,20

\* Exklusive Deutsche Wohnen.

Nicht nur in Berlin, sondern auch in weiteren Städten und Gemeinden bieten wir geförderten sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigen Einkommen und reagieren mit bedarfsgerechten Angeboten auf die ortsspezifischen Herausforderungen. In Frankfurt am Main haben wir gemeinsam mit der Stadt Regelungen für klimagerechtes Wohnen zu fairen Preisen vereinbart. Diese begrenzen die durchschnittlichen Steigerungen von Bestandsmieten auf Höhe der Inflationsrate und – analog zur Berliner Vereinbarung – für drei Jahre auf 1%. Der Neubau erfolgt zu 30% im geförderten Bereich und Vonovia unterstützt flankierend Menschen, die von Wohnungslosigkeit betroffen oder gefährdet sind. Dies ist für die Stadt Frankfurt die erste Vereinbarung dieser Art, die sie mit einem Privatunternehmen schließen konnte.

Beide Vereinbarungen – und auch die Einrichtung einer unabhängigen Schlichtungsstelle in Dresden – zeigen, dass Vonovia partnerschaftlich mit Politik und Gesellschaft an den kommunalen Herausforderungen arbeiten möchte und in ihren Planungen die spezifischen gesellschaftlichen und sozialen Herausforderungen berücksichtigt.

Individuelle Hilfen sind ein weiterer ergänzender Baustein unserer Maßnahmen, um Wohnen zu fairen Preisen zu ermöglichen. So haben wir unser Härtefallmanagement fest etabliert. Wir erarbeiten bei Härtefalleinwänden gemeinsam mit dem Mieter eine individuell passende Lösung. Im Geschäftsjahr haben wir uns mit dem Mieterbund und weiteren Wohnungsunternehmen auf einheitliche Standards – basierend auf wohlfahrtsverbandlichen Vorgaben – für Härtefallregelungen bei Modernisierungen verständigt und wenden einen gemeinsamen Orientierungsleitfaden an. Wir tragen damit zu mehr Verlässlichkeit und Transparenz in Härtefallsituationen bei. Ebenfalls weiterhin Gültigkeit haben unser besonderer Bestandsschutz für Menschen über 70 Jahre oder auch die aktive Begleitung von Menschen, die durch die Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind. Alle Maßnahmen geschehen mit dem Ziel, dass die Menschen in ihren Wohnungen wohnen bleiben können und der Wohnraum weiterhin bezahlbar bleibt.

Die Gestaltung der Mieten und der kommunalen Vereinbarungen werden dezentral über die Regionen verantwortet. Der Chief Rental Officer (CRO) ist im Vorstand für das

Bewirtschaftungsgeschäft mit den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie die Bereiche Kundenservice, Portfolio- und Mietenmanagement verantwortlich. Im Bereich Portfoliomanagement werden die einzelnen Maßnahmen geplant und koordiniert.

### Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf den demografischen Wandel

Die demografische Entwicklung und eine damit einhergehende älter werdende Gesellschaft verändern die Bedürfnisse unserer Kunden und die damit verbundenen Herausforderungen auf den Immobilienmärkten. Wir passen unsere Angebote diesen sich ändernden und unterschiedlichen Wohnanforderungen an. Dabei möchten wir erreichen, dass unsere Mieter möglichst lange sicher und gesund in ihren Wohnungen leben können. Sollten irgendwann die räumlichen Gegebenheiten ein eigenständiges Leben nicht mehr ermöglichen, ist es wichtig, dass weiterführende Pflegeangebote niedrigschwellig zur Verfügung stehen.

In Deutschland wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen das Angebot bis 2035 um rund zwei Millionen übersteigen. In einer älter werdenden Gesellschaft ist es wichtig, vielen Menschen ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden möglichst lange zu ermöglichen. Daher planen wir den Neubau von Wohnungen bereits in hohem Maße barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht. Bedeutsamer ist jedoch der niedrigschwellige Aus- und Umbau von Wohnungen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.

Eine vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 ist dabei in den seltensten Fällen notwendig. Vielmehr reichen oftmals wenige Maßnahmen, wie z. B. rutschfeste Böden oder bodengleiche Duschen, um den Wohnkomfort im Alter deutlich zu erhöhen. Wir verfolgen daher das Ziel, jedes Jahr in 30% der neuvermieteten Wohnungen Modernisierungen vorzunehmen, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Dazu prüfen wir Bestandsgebäude auf ihre Potenziale zum Barriereabbau. 2021 konnten rund 10.000 Wohnungen barrierearm (teil-)modernisiert werden.

## Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2020	2021	Ziel 2022
Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen (in Deutschland)*	%	30,1	30,0	rund 30 %

\* Beinhaltet sowohl Maßnahmen bei Mieterwechsel als auch Modernisierungen auf Mieterwunsch; Anzahl Neuvermietungen ohne neu errichteter Wohnraum. Exklusive Deutsche Wohnen, die Deutsche Wohnen ermittelt diese Kennzahl nicht.

Im Pflegebereich der Deutsche Wohnen haben wir zum 31. Dezember 2021 insgesamt 3.783 Mitarbeitende im Pflegedienst- oder der Einrichtungsleitung beschäftigt. Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet. Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, eine aktive Lebensweise und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Daneben werden im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich seniorengerechte Dienstleistungen angeboten. Mit dem Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen leistet die Deutsche Wohnen einen wesentlichen Beitrag zum demografischen Wandel.

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

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

### Kundenzufriedenheit und Servicequalität

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

Unser zentraler, mehrsprachig aufgestellter Kundenservice fungiert als primärer Ansprechpartner, während sich unsere Objektbetreuer und eigenen Handwerker um die Anliegen unserer Mieter vor Ort kümmern. So stellen wir einen schnellen und zuverlässigen Service sicher. 2021 konnten wir die telefonische Erreichbarkeit unseres Kundenservice erheblich steigern und damit Wartezeiten deutlich verkürzen.

Um die Flexibilität und Schnelligkeit weiter zu erhöhen, treiben wir die Digitalisierung unserer Servicefunktionen voran. Wichtigster Kanal hierfür ist die Mieter-App, die bereits über 250.000-mal heruntergeladen wurde und von rund 68.000 Usern aktiv genutzt wird. 2021 konnten wir zwei neue Funktionen in der App bereitstellen: den digitalen Mietvertrag und die Wohnungssuche. So kann mittlerweile eine vollständige Customer Journey in der Mieter-App abgebildet werden: Von der Wohnungssuche und der Vereinbarung von Besichtigungsterminen über die digitale Vertragsgestaltung bis zur Nebenkostenabrechnung und allen weiteren Bestandskundenthemen. Zukünftig wird die App um weitere Funktionen wie die Bereitstellung von fernauslesbaren Verbrauchsdaten ergänzt. Die konsequente Umsetzung digitaler Lösungen hilft dabei auch der Umwelt und hat uns bereits jetzt ermöglicht, über eine Million Blatt Papier einzusparen.

Die Kundenzufriedenheit wird über eine quartalsweise Kundenbefragung erhoben und drückt sich im Customer Satisfaction Index (CSI), dem Kundenzufriedenheitsindex, aus. Sie fließt als unmittelbare nichtfinanzielle Steuerungsgröße und Bestandteil des SPI in die Vorstandsvergütung mit ein. 2021 konnte ein Allzeithoch im CSI für Vonovia erreicht werden. Dieser Erfolg spiegelt sich auch in einer Auszeichnung durch das Analyseinstitut AktivBo wider, die Vonovia im abgelaufenen Geschäftsjahr als das Unternehmen mit der größten Verbesserung im Service-Index erhalten hat. Ziel ist es, diese positive Entwicklung dauerhaft zu festigen. Auch die BUWOG in Österreich sowie Victoriahem in Schweden setzen auf regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragungen.

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

## Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2020	2021	Ziel 2022
Steigerung der Kundenzufriedenheit (Customer Satisfaction Index (CSI) in Deutschland)*	%	+8,6	+4,5	auf Vorjahresniveau

\* Customer Satisfaction Index (CSI) im Glossar, exklusive Deutsche Wohnen.

Auch die Deutsche Wohnen führt jährlich eine Mieterbefragung zur Zufriedenheit mit der Wohnsituation ihrer Kunden und zur Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Vermieterin durch, die sich aus unterschiedlichen Items zusammensetzt. Diese ist jedoch nicht mit dem CSI der Vonovia vergleichbar. Die Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Unternehmen blieb im Jahresvergleich 2020 (82 %) zu 2021 (81 %) nahezu konstant. Der Wert für die Zufriedenheit mit der Wohnung liegt bei 86 % (2020: 88 %).

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

## Arbeitnehmerbelange

Unter dem Aspekt Arbeitnehmerbelange sind – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Konzernerklärung – die beiden wesentlichen Themen „Attraktivität als Arbeitgeber“ sowie „Umgehen mit Vielfalt und Chancengerechtigkeit“ zusammengefasst (siehe → **Wesentlichkeitsmatrix**). Für die Beschreibung der Konzepte und deren Umsetzung sind die Konzernvorgaben der Vonovia maßgeblich. Im Zuge der anstehenden Integration des von uns akquirierten Unternehmens Deutsche Wohnen werden diese Vorgaben, Konzepte und Prozesse auch auf die erworbenen Geschäftsaktivitäten übertragen. Sofern nicht anders aufgeführt, gelten die dargestellten Konzepte für das Berichtsjahr für den Vonovia Konzern ohne Deutsche Wohnen.

### Attraktivität als Arbeitgeber

Auch 2021 hat die Corona-Pandemie das Arbeitsleben und die Arbeitsorganisation weitgehend bestimmt. Während wir im vergangenen Jahr mithilfe flexibler Arbeitsmodelle und mit Schutzmaßnahmen für die Beschäftigten schnell auf die sich verändernden Umweltbedingungen reagieren mussten, war 2021 davon geprägt, den Transformationsprozess zu flexiblen und digitalisierten Arbeitsprozessen weiter zu verstetigen und voranzutreiben.

Die zwischen Konzernleitung und Betriebsrat ausgehandelte Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten hat weiter Bestand. Auch für die österreichischen Kolleginnen und Kollegen gibt es nun eine entsprechende Vereinbarung. In zahlreichen Abteilungen und Servicebereichen konnten hybride Arbeitsmodelle umgesetzt werden, die eine Teilpräsenz mit mobilem Arbeiten kombinieren.

Die HR-Prozesse des Unternehmens unterstützen diese Flexibilität durch die weitere Digitalisierung von Prozessen. Während bereits im vergangenen Jahr Elemente wie die Krankmeldung per App oder die digitale Zeiterfassung für zahlreiche Unternehmensbereiche das ortsungebundene Arbeiten erleichtert haben, konnten 2021 weitere HR-Prozesse in die digitale Welt überführt werden. Dies gilt insbesondere für die Bereiche Weiterbildung und Talent-Management, für die weitere IT-Anwendungen in Success Factors implementiert wurden und somit für über 90 % des Konzerns (exklusive Deutsche Wohnen) verfügbar sind. So werden u. a. die Schulungen zu Datenschutz oder zum Code of Conduct in speziell entwickelten Online-Formaten durchgeführt. Alle Talent-Prozesse werden nun softwaregestützt bearbeitet, was sowohl die Führungskräfteentwicklung als auch die Nachfolgeplanungsprozesse erleichtert.

Gerade die (Weiter-)Entwicklung der bereits bei Vonovia Beschäftigten hat für das Unternehmen einen hohen Stellenwert – sowohl in Deutschland als auch in Österreich und Schweden. Bedarfsgerechte Schulungen und Qualifizierungsprogramme umfassen Trainings- und Fachseminare, Führungskräfteentwicklung sowie zertifizierte Qualifizierungen. Über die eigene Vonovia Akademie sowie Kooperationen mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) und weiteren Bildungseinrichtungen unterstützen wir die Weiterentwicklung unserer Potenzialträger. In Österreich haben wir 2021 die Lehrlingsausbildung neu implementieren können. Hier haben die ersten vier jungen Menschen ihre Ausbildung bei der Vonovia Tochter BUWOG begonnen.

Durch das Insourcing zahlreicher Aufgaben entlang der Wertschöpfungskette – von Hausmeistertätigkeiten über die Grünflächenpflege bis zur Durchführung von Modernisierungsleistungen – und der damit verbundenen hohen Anzahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im handwerklichen und technischen Bereich begegnet Vonovia dem Risiko des

Fachkräftemangels auf diesem Arbeitsmarktsegment durch einen holistischen Blick auf die Personalplanung: Gezieltes Recruiting wird ergänzt durch kontinuierliche Aus- und Weiterbildung, durch die Förderung von Talenten und durch das Binden von Mitarbeitenden durch umfangreiche Sozialleistungen. So führen wir u. a. die 2020 begonnene Harmonisierung diverser betrieblicher Sonderleistungen und Mitarbeiterprogramme fort – beispielsweise durch die Einführung einer neuen betrieblichen Altersversorgung oder das Jobrad-Leasing. Beide Sonderleistungen stehen allen Beschäftigten der Vonovia in Deutschland offen.

2021 wurde eine neue Rekrutierungskampagne ins Leben gerufen, um mehr Menschen von einem Einstieg in die handwerklichen Berufsgruppen bei Vonovia zu überzeugen. Unter dem Titel  „Hand aufs Werk“ wurde die neue Kampagne in 42 Städten Deutschlands auf verschiedenen Media-Kanälen ausgespielt. Insgesamt sind im Kampagnenzeitraum (10 Wochen) rund 1.600 neue Bewerbungsanfragen eingegangen – rund 65 % mehr als im Vergleichszeitraum vor der Kampagne.

All diese Maßnahmen zielen darauf ab, Vonovia als attraktiven, verlässlichen und sicheren Arbeitgeber zu positionieren. Denn für die Umsetzung unserer Mission und die Verfolgung unserer Wachstumsstrategie benötigen wir gut ausgebildete und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. So gab es 2021 weiterhin keine pandemiebedingten betriebsbedingten Kündigungen und auf Kurzarbeit konnte verzichtet werden.

Der Ausschluss der betriebsbedingten Kündigungen gilt auch für den Integrationsprozess der Deutsche Wohnen SE. Bis Ende 2023 sind die dort Beschäftigten vor betriebsbedingten Kündigungen aufgrund des Integrationsprozesses geschützt.

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

## Mitarbeiterkennzahlen

Kategorie	Einheit	2020***	2021
Mitarbeiter gesamt*	Anzahl	10.622	12.088
davon Frauen	Anzahl	2.626	3.414
davon unbefristet	Anzahl	9.669	11.137
Nationalitäten**	Anzahl	76	74
Durchschnittliches Alter gesamt	Jahre	42,5	42,8
Menschen mit Behinderung**	Anzahl	368	344
Auszubildende gesamt**	Anzahl	510	561
davon kaufmännisch	Anzahl	153	185
davon handwerklich-technisch	Anzahl	357	376
Ausbildungsquote**	%	5,0	4,6

\* Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Köpfen, ab 2021 alle Kennzahlen inklusive Deutsche Wohnen (ohne Pflege und Betreutes Wohnen). Das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen der Deutsche Wohnen SE umfasst weitere 3.783 Beschäftigte (siehe auch Abschnitt Sozialbelange: Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf den demografischen Wandel).

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

\*\*\* Exklusive Deutsche Wohnen.

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist für uns ein entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeber bewerten zu können. 2021 haben wir hierzu über einen externen Dienstleister eine umfassende Befragung der Beschäftigten in Deutschland, Österreich und Schweden durchgeführt. Damit konnte die zuletzt 2019 durchgeführte Befragung auf den gesamten Konzern (exklusive Deutsche Wohnen) ausgeweitet werden. Inhaltlich umfasst sie Fragen zu fünf Dimensionen, die für unser Unternehmen eine besondere Bedeutung haben: Glaubwürdigkeit, Respekt, Fairness, Stolz und Teamgeist.

Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung stützen den Erfolg der Maßnahmen im vergangenen Jahr. So konnte die Beteiligungsrate konzernweit von 72 % im Jahr 2019 (ohne Schweden) auf 82 % im Jahr 2021 gesteigert werden. Die Veränderung des Mitarbeiterzufriedenheitswerts – seit diesem Jahr ein Bestandteil der wesentlichen nichtfinanziellen Steuerungskennzahl des Konzerns, des SPI – soll regelmäßig Auskunft über den Grad der Attraktivität von Vonovia als Arbeitgeber geben. Daher soll die Erhebung der Mitarbeiterzufriedenheit jährlich wiederholt werden.

## Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2020	2021	Ziel 2022
Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit*	Prozentpunkte	-**	+5***	auf Vorjahresniveau

\* Im Jahr 2021 erstmalig konzernweit durchgeführt; jeweils exklusive Deutsche Wohnen.

\*\* Keine Befragung im Jahr 2020 durchgeführt, daher keine Veränderung ggü. Vorjahr.

\*\*\* In Bezug zur Befragung 2019 (Der Zeitvergleich umfasst Deutschland und Österreich, Schweden hat 2019 nicht teilgenommen).

Auch die Deutsche Wohnen führt Befragungen zur Messung der Mitarbeiterzufriedenheit durch. Die Fragebögen haben grundsätzlich eine übereinstimmende Ausrichtung, weisen jedoch teilweise unterschiedliche Schwerpunkte auf. Um eine Vergleichbarkeit mit der Veränderung des Mitarbeiterzufriedenheitswerts von Vonovia zu fördern, wird an dieser Stelle die prozentuale Veränderung der Mitarbeiterzufriedenheit der Deutsche Wohnen berichtet. Diese beträgt 2021 -2%. Darin enthalten sind bereits Integrationseffekte, da die Befragung erst nach der Platzierung des erfolgreichen Übernahmeangebots gestartet wurde. Nicht befragt wurden Mitarbeitende des Geschäftsfeldes Pflege und Betreutes Wohnen. Nach erfolgter Integration wird die unternehmensweite Mitarbeiterzufriedenheit gemessen.

Eine weitere wichtige Kennzahl, die im Rahmen der Mitarbeiterbefragung erhoben worden ist, ist die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem bisherigen Pandemiemanagement von Vonovia. Hier gaben 82 % der Beschäftigten an, sehr zufrieden zu sein.

### Umgehen mit Vielfalt und Chancengleichheit

Die Menschen, die bei Vonovia wohnen und arbeiten, sind so divers wie die Gesellschaft. So finden beispielsweise Mieter aus über 150 Nationen bei Vonovia ein Zuhause – und auch im Unternehmen selbst sind Menschen aus über 70 Ländern beschäftigt. Sie gehören unterschiedlichen Altersgruppen, Religionen oder Weltanschauungen an, haben verschiedene körperliche Beeinträchtigungen und leben nach verschiedenen geschlechtlichen Identitäten und sexuellen Orientierungen.

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

unseren Risikokatalog mit aufgenommen. Aktuell bewerten wir dieses Risiko nur mit einer geringen potenziellen Schadenshöhe und einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (<5 %).

Auch wenn wir daraus ableiten, dass wir bereits ein großes Maß an Chancengerechtigkeit und das Ausleben und Fördern von Vielfalt im Unternehmen realisieren konnten, setzen wir kontinuierlich weitere Maßnahmen in diesem Kontext um bzw. passen unsere Maßnahmen sich verändernden Rahmenbedingungen an. So aktualisieren wir unsere Schulungen für diskriminierungsfreies Verhalten und setzen weiterhin verstärkt auf die Integration ausländischer Fachkräfte und geflüchteter Menschen sowie eine hohe Flexibilisierung der Arbeitszeit, um allen Mitarbeitenden eine lebensphasenorientierte Arbeitszeitgestaltung zu ermöglichen. Auch die sukzessive Harmonisierung der Sozialleistungen soll eine entsprechende Gleichberechtigung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sicherstellen. So gelten beispielsweise nun auch in Österreich unser Mitarbeiteraktienprogramm sowie eine Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten.

Eine besondere Aufgabe sehen wir in der Stärkung von Frauen im Unternehmen, da diese – v. a. aufgrund der technischen Berufe im handwerklichen Bereich – mit einem Anteil von 28,2% an der Gesamtbelegschaft deutlich unterrepräsentiert sind. Der im vergangenen Jahr neu eingeführte SPI-Indikator „Anteil Frauen in Führungspositionen der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands“ verdeutlicht, dass wir darauf achten, Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen. Bei der Definition des Zielwertes – 29% bis 2024 – haben wir uns an der Repräsentanz von Frauen im Gesamtkonzern orientiert. In Österreich wurden wir sowohl mit dem equalitA-Gütesiegel für innerbetriebliche Frauenförderung ausgezeichnet, als auch mit dem staatlichen Gütesiegel als familienfreundlicher Arbeitgeber.

## Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	Vonovia			Deutsche Wohnen 2021
		2020	2021	Ziel 2022	
Anteil Frauen in Führungspositionen (erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands)	%	25,9*	28,0*	auf Vorjahresniveau**	30,2***

\* Exklusive Deutsche Wohnen.  
 \*\* Bezogen auf das Vorjahr.  
 \*\*\* Deutsche Wohnen ohne Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen.

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

### Verankerung im Unternehmen

Der CEO verantwortet bei Vonovia die Personalarbeit, die als Shared Service in dem Bereich Personalmanagement (auch genannt HR) zentral verankert ist. 2021 wurde der Shared-Service-Ansatz zu einem HR-Businesspartnermodell transformiert, das stetig weiterentwickelt wird.

In Österreich und Schweden existieren eigene HR-Bereiche. Österreich berichtet per Dotted Line an den Bereich HR in Deutschland, während Schweden in der Berichtslinie weiterhin nicht fest verankert ist. Das Monitoring und Reporting erfolgt hier bedarfsorientiert. Eine organisatorische Integration der Deutsche Wohnen ist zum 1. Januar 2023 angestrebt.

Der Leiter des Bereichs HR tauscht sich regelmäßig mit dem CEO zu den Entwicklungen aus. Die Zielvorgaben und Personalausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organisation getragen.

### Bekämpfung von Korruption und Bestechung

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

### Governance und Compliance

Das Fundament unseres Geschäftsmodells basiert auf einer zuverlässigen, transparenten und vertrauensvollen Unternehmensführung, die das Unternehmen verantwortungsbewusst und unabhängig leitet und überwacht. Ihre Vorbildfunktion ist entscheidend dafür, Glaubwürdigkeit – und damit Vertrauen bei unseren Stakeholdern – aufzubauen und zu festigen. Dies gilt auch für das gesetzeskonforme Verhalten. Über die konsequente Verfolgung aller Regeln – der gesetzlichen und insbesondere auch der selbst auferlegten –

kann durch Verlässlichkeit Vertrauen entstehen. Umgekehrt kann missbrauchtes Vertrauen der Reputation und dem Geschäftserfolg des Unternehmens schaden.

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir eine konzernweite, webbasierte Compliance-Risikoanalyse auf Führungskräfteebene des Unternehmens (exklusive Deutsche Wohnen) durchgeführt. Dabei wurden Informationen zu den Themenbereichen aktiver und passiver Korruption, Geldwäsche, Kartellrecht, sozialer Compliance sowie IT- und Datensicherheit abgefragt. Ziel der Untersuchung war es, Compliance-Risiken systematisch zu bewerten, die Vergleichbarkeit zwischen den Ländern, in denen Vonovia aktiv ist, zu erhöhen und mögliche Schwerpunktthemen für die Weiterentwicklung des CMS zu identifizieren. In den Bereichen Geldwäsche und IT-Sicherheit wurden mögliche Verbesserungspotenziale benannt, während die anderen Bereiche als gut bis sehr gut aufgestellt angesehen wurden. Als sicherstes Segment wurde der Bereich der sozialen Compliance bewertet. Aus den Ergebnissen leitet das Compliance-Management einen Maßnahmenkatalog ab, der u. a. einen Abgleich der wesentlichen Compliance-Risiken mit dem Konzern-Risikomanage-

mentssystem sowie die Erweiterung des Schulungskataloges zu Compliance-Themen vorsieht. Im Sinne eines Best Practice-Transfers wird außerdem der Prozess zur Feststellung wirtschaftlich Berechtigter aus Österreich auf Deutschland ausgerollt, da die österreichischen Anforderungen hier strenger sind.

Regelmäßige Schulungen bilden die Basis, um Fehlverhalten präventiv zu vermeiden. Ein umfassender Katalog an Regel- und Pflichtschulungen ist bereits fest etabliert und an die jeweiligen internen Zielgruppen angepasst. So erhält der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Nachdem im vergangenen Jahr einige Schulungen im Compliance-Bereich bedingt durch die Covid 19-Pandemie nicht stattfinden konnten, haben wir im Berichtsjahr weitere Schulungen digitalisiert und dabei – teilweise – neu aufgesetzt. So stehen die Code-of-Conduct- und auch die Datenschutzbildung – inklusive Lernfortschrittsprüfung – allen Mitarbeitern in Deutschland (exklusive Deutsche Wohnen) online zur Verfügung. Damit wird die Implementierung der entsprechenden Schulungsinhalte sichergestellt.

Das im Jahr 2021 ausgeweitete System für das Beschwerdemanagement und zum Schutz von Whistleblowern arbeitet nun im Regelbetrieb. Abgesichert durch [Konkernrichtlinien](#) zur Korruptionsprävention und -bekämpfung, zur Geldwäscheprävention, zum Hinweisgebersystem und zur Compliance-Richtlinie steht die [anonyme Whistleblower-Hotline](#) nicht nur den Beschäftigten, sondern auch Externen wie Kunden und Geschäftspartnern in deutscher und englischer Sprache zur Verfügung. Sie ergänzt und erweitert das weiterhin fortbestehende System des unabhängigen Ombudsmanns. Die Hotline ist auch im Partnerportal für Geschäftspartner eingebunden. Der halbjährlich extern erstellte Hinweisgeberbericht fließt in den Compliance-Bericht des Unternehmens ein.

Verantwortlich für die Umsetzung des CMS ist der Vorstandsvorsitzende (CEO). Ein Compliance Committee, dem der Compliance Officer (aus dem Bereich Recht), die Compliance-Manager, die Ombudsperson, Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement sowie des Betriebsrats angehören, passt das System regelmäßig aktuellen Anforderungen an und ist für die Weiterentwicklung zuständig. Der Compliance Officer fungiert hierbei als zentraler Ansprechpartner im Unternehmen für Compliance-Fragen und -Verdachtsfälle. Er berichtet regelmäßig und in besonderen Fällen auf ad-hoc-Basis an den Vorstandsvorsitzenden. In seiner Arbeit wird er von den Compliance-Managern und Compliance-Beauftragten in den Fachbereichen unterstützt. Das CMS gilt für den gesamten Konzern (exklusive Deutsche Wohnen).

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden einzelne Korruptionsverdachtsfälle berichtet, denen wir sorgfältig nachgegangen sind. Keiner der Verdachtsfälle hat sich bestätigt. Darüber hinaus wurden mehrere sonstige Compliance-Verstöße oder -Verdachtsfälle gemeldet, denen jedoch insgesamt der Grad der Geringfügigkeit beigemessen werden kann.

Auch die Deutsche Wohnen berichtet über Verstöße im Bereich Korruption und Bestechung. Aufgrund deckungsgleicher Definitionen kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt der dazugehörige wesentliche Leistungsindikator konsolidiert berichtet werden. Im Rahmen des Integrationsprozesses werden das CMS der Vonovia auch auf die Deutsche Wohnen ausgerollt und bestehende Prozesse sowie Policies und Richtlinien entsprechend an die Konzernvorgaben angepasst.

### Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2020	2021
Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)	Anzahl	0	0*

\* Inklusive Deutsche Wohnen (inklusive Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen).

### Achtung der Menschenrechte

Der europäische Rechtsrahmen, in dem sich Vonovia mit ihrem Geschäftsmodell bewegt, ist auf den Märkten in Deutschland, Österreich und Schweden streng reguliert und kontrolliert. Dies gilt insbesondere für die grundgesetzlich verankerten Menschenrechte, die für Vonovia auch unabhängig vom Rechtsrahmen einen hohen Stellenwert haben. Sie einzuhalten und zu fördern spiegelt sich in unserem Selbstverständnis und unserem Leitbild wider.

Unsere Leitlinien stellen wir regelmäßig erneut auf den Prüfstand und passen sie den sich verändernden Umfeldbedingungen an. Für das kommende Jahr haben wir uns – im Rahmen des Integrationsprozesses der Deutsche Wohnen – eine Aktualisierung des Unternehmensleitbildes vorgenommen.

Mit Bezug auf den Nationalen Aktionsplan (NAP) für Menschenrechte in Deutschland hat der Vorstand der Vonovia im Jahr 2020 eine [Grundsatzklärung zur Achtung und](#)

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

Vonovia entwickelt und baut – insbesondere über die Tochtergesellschaften der Marke BUWOG – selbst Wohnraum. Die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards auf den Baustellen stellt unter Risiko- bzw. Menschenrechtsgesichtspunkten eine Herausforderung dar. Diese wird allerdings dadurch gemildert, dass das Unternehmen die Tätigkeiten im handwerklich-baulichen Bereich in Deutschland zu rund einem Drittel über den eigenen Technischen Service durchführt. Auf diese Weise verringert sich die Abhängigkeit vom Angebot externer Baufirmen und damit das Risiko, da Vonovia in der Lage ist, Dienstleister und Lieferanten bei Nichteinhaltung von arbeitsrechtlichen Vorgaben auszuschließen.

Die konkrete  **Zusammenarbeit mit externen Partnern und Dienstleistern** regelt Vonovia über den Geschäftspartnerkodex, die Allgemeinen Einkaufsbedingungen, Allgemeine Vertragsbedingungen der Vonovia SE für Bauleistungen sowie einzelvertragliche Vereinbarungen im Rahmen eines strukturierten Lieferantenmanagements. So stellen wir die Einhaltung gängiger europäischer Normen und Vorschriften sowie wesentlicher Nachhaltigkeitskriterien im Einkauf sicher. Der Geschäftspartnerkodex muss bereits vor Vertragsabschluss unterzeichnet werden. In ihm regeln wir u. a. alle wesentlichen Anforderungen, die zur Einhaltung der Menschenrechte erforderlich sind – von der Rechtskonformität über die Gewährleistung gesetzlicher Standards bei den Arbeitsbedingungen, der Zusicherung von Vereinigungsfreiheit bis zum Ausschluss von Diskriminierung. Er wird regelmäßig aktualisiert – zuletzt im 4. Quartal 2021 – und gilt für Vertragsbeziehungen in Deutschland und Österreich. In Schweden existiert ein entsprechender eigener Kodex. Im Rahmen der regelmäßigen Bewertung unserer wesentlichen Lieferanten und Dienstleister über unser Partnerportal achten wir auch auf die Einhaltung der im Kodex genannten Kriterien. Bei Vorfällen und Verstößen greift ein strukturiertes Maßnahmenmanagement, das nach Ausschöpfung aller Mittel auch in einer Auftragsperre und Vertragsbeendigung münden kann. Dem Vertragsabschluss wird in Deutschland eine automatische Prüfung gegen die EU-Sanktionslisten vorgeschaltet und der Bereich Compliance wird informiert, sobald eine Treffermeldung vorliegt. In Österreich überprüft der dortige Einkauf alle Kreditoren bei der Neuanlage sowie regelmäßig im halbjährlichen Rhythmus im Rahmen eines

Compliance-Checks, der auch eine Sanktionslistenprüfung (über den Kreditschutzverband von 1870) umfasst.

Im Jahr 2022 werden wir uns der Vorbereitung auf die Umsetzung der Anforderungen aus dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) widmen, welches ab dem 1. Januar 2023 in Deutschland gilt. Dazu gehört auch die Überprüfung der bereits bestehenden Leitlinien, Kodizes und Prozesse, z. B. die benannte Grundsatzerklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte. Maßstab hierbei wird zusätzlich die Anwendbarkeit auf die Minimum-Safeguards-Kriterien der EU-Taxonomie sein.

Durch partnerschaftliche und langfristige Kooperationen bauen wir zudem ein enges Vertrauensverhältnis zu unseren Vertragspartnern auf, welches maßgeblich durch den Einkauf verantwortet wird und in dem sich etwaiges Fehlverhalten adressieren lässt. Dabei ist der Bereich Einkauf dem Vorstandsressort des CFO zugeordnet, wodurch im Innen- und Außenverhältnis eine hohe Neutralität und Compliance-Konformität sichergestellt werden soll.

## Attraktivität am Kapitalmarkt

Das Bauen und Bewirtschaften von Wohnimmobilien ist ein auf Langfristigkeit ausgerichtetes Geschäft. Unser Ziel ist es dabei, wirtschaftliches Handeln mit sozialem und ökologischem Nutzen in Einklang zu bringen und dabei den unterschiedlichen Stakeholdererwartungen gerecht zu werden. Wir fühlen uns den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft und der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Wirtschaftlicher Erfolg ist auch die Voraussetzung, um weitere Investitionen in ökologische und soziale Nachhaltigkeit tätigen zu können. Gleichmaßen sind wir davon überzeugt, dass sich diese Investitionen auch in Bezug auf unsere Attraktivität für Investoren auszahlen. Die wachsende Nachfrage nach nachhaltigen Finanzprodukten und einer immer stärkeren Etablierung von ESG-Kriterien als Entscheidungsgrundlage für Investitionsentscheidungen geben uns Recht.

Die Kommunikation mit unseren Stakeholdern am Kapitalmarkt läuft – in Abstimmung mit dem Vorstand – über den Bereich Investor Relations (IR). Transparenz ist dabei die Leitlinie. Es ist uns wichtig, relevante Informationen zu unserem Unternehmen und unserer wirtschaftlichen Entwicklung, aber auch zur nachhaltigen Ausrichtung zur Verfügung zu stellen und so ein angemessenes Bild von Vonovia zu vermitteln. Für unsere Investoren wollen wir eine attraktive risikoadjustierte Rendite erwirtschaften und eine nachhaltige Ertrags- und Wertsteigerung erreichen. Dadurch stärken wir auch das Vertrauen in die Marke Vonovia. Gleichzeitig agiert IR nach innen und sorgt dafür, dass die Themen, die über Teilnehmer des Kapitalmarkts an uns

herangetragen werden, an den richtigen Stellen im Unternehmen Gehör finden.

Durch Formate wie Investorenkonferenzen und Roadshows suchen wir den Dialog – auch und gerade zu ESG-Themen – mit unseren Aktionären und potenziellen Investoren. Diese führen wir auch während der Corona-Pandemie fort, jedoch vor allem in virtueller Form. So fand unsere Hauptversammlung im April 2021 bereits zum zweiten Mal digital statt. Weitere Kommunikationskanäle stellen 1:1-Gespräche, zusätzliche Roadshowtermine und die Teilnahme an Investorenkonferenzen dar.

Weiterhin legen wir Wert auf einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten, aus dem wir zum jeweiligen Zeitpunkt das passende Produkt auswählen können, z. B. Anleihen, Schuldscheine, besicherte Immobilienkredite, Commercial Paper, Betriebsmittellinie sowie Förderkredite der KfW und EIB. Innovative Finanzierungsquellen wie ein tokenisierter Schuldschein runden unsere Palette ab. Das ermöglicht uns, unterschiedliche Kapitalmarktteilnehmer wie Investoren, Banken und Versicherungen anzusprechen.

Im Jahr 2021 erweiterten wir unsere Palette u. a. durch die Emittierung eines Green Bonds, der unsere Nachhaltigkeitsstrategie systematisch ergänzt und fortführt. Durch den Erfolg dieser zusätzlichen Finanzierungsmöglichkeit sehen wir uns in der Weiterentwicklung unserer nachhaltigen Projekte gestärkt – insbesondere mit Blick auf das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes. Für 2022 werden wir unser [Green Bond Framework](#) unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie überarbeiten und um soziale Komponenten erweitern, um auch Social Bonds bzw. Sustainability Bonds emittieren zu können.

Wir haben auch im Jahr 2021 durchweg sehr gute Ergebnisse bei allen für Vonovia und ihre Investoren relevanten ESG-Ratings und Benchmarks erzielt und uns punktuell weiter verbessert. So konnten wir unsere Zugehörigkeit zum renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe und auch den Prime-Status bei ISS-ESG bestätigen. Beim ESG Risk-Rating von Sustainalytics gehörte Vonovia (Stand 09.12.2021) zu den Top-25 Unternehmen des gesamten bewerteten Universums von rund 15.000 Unternehmen weltweit sowie zu den drei Top-Performern im Real-Estate-Bereich (von 1.054 Unternehmen).

## Wesentlicher Leistungsindikator: Performance in relevanten ESG-Ratings

Ratings	Vonovia		Deutsche Wohnen 2021
	2020	2021	
Sustainalytics ESG Risk-Rating	7,7	6,7	12,2
MSCI ESG	A	A	AA
CDP Climate Change	B-	B	x*
ISS ESG	C	C	C
S&P Global CSA	57	68	x*

\* Aufgrund der Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia wurde auf die aktive Teilnahme für das Berichtsjahr verzichtet.

Wir verfolgen auch für 2022 das Ziel, dem Kapitalmarkt unsere Nachhaltigkeits-Performance transparent darzustellen und in den entsprechenden ESG-Ratings konstant gute Bewertungen zu erzielen. Neben der regelmäßigen Überprüfung, ob wir in den relevanten Indizes gelistet werden, nutzen wir die Ergebnisse der Bewertungen sowie die Vergleiche mit der Peer Group auch für die gezielte Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsmaßnahmen.

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

# Portfoliostruktur

## Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Zum 31. Dezember 2021 hatte die Gruppe ein Gesamtimmobilienportfolio bestehend aus 565.334 Wohneinheiten (2020: 415.688), 168.015 Garagen und Stellplätzen (2020: 139.429) sowie 9.289 gewerblichen Einheiten (2020: 6.564). Die Standorte verteilen sich in Deutschland, Schweden und Österreich auf 639 Städte und Gemeinden. Hinzu kommen 71.173 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet

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

Gemessen am Verkehrswert befindet sich der wesentliche Teil des Immobilienbestands mit rund 89 % in Deutschland. Der Anteil des schwedischen Portfolios am Verkehrswert beträgt rund 8 %, während sich der Anteil des Bestands in Österreich auf rund 3 % beläuft. Zum 31. Dezember 2021 stellt sich das Portfolio wie folgt dar:

## Bestand und Verkehrswert nach Ländern

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )	Ist-Mieten Multiplikator
Vonovia Deutschland	353.963	22.103	2,2	54.464,5	2.401	28,0
Vonovia Schweden	38.486	2.749	2,3	7.386,0	2.475	20,6
Vonovia Österreich	21.518	1.594	5,3	2.932,5	1.674	26,5
<b>Vonovia ohne Deutsche Wohnen</b>	<b>413.967</b>	<b>26.445</b>	<b>2,4</b>	<b>64.783,0</b>	<b>2.362</b>	<b>26,9</b>
Deutsche Wohnen	151.367	9.084	1,7	27.628,7	2.894	33,5

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 5.433,6 Mio. €, davon 636,0 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 1.194,7 Mio. € Anlagen im Bau, 1.154,4 Mio. € Development, 1.200,1 Mio. € Pflege und Betreutes Wohnen und 1.248,4 Mio. € Sonstige.

## Mieten und Mietentwicklung nach Ländern

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Vonovia Deutschland	1.942	1.863	7,19	3,9	1,6
Vonovia Schweden	358	332	10,31	3,2	2,0
Vonovia Österreich	110	89	4,89	2,8	1,7
<b>Vonovia ohne Deutsche Wohnen</b>	<b>2.411</b>	<b>2.284</b>	<b>7,38</b>	<b>3,8</b>	<b>1,7</b>
Deutsche Wohnen	824	772	7,20	1,2**	1,3

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

\*\* Deutsche Wohnen Like-for-like-Definition.

Das deutschlandweite Immobilienportfolio der Gruppe umfasste zum 31. Dezember 2021 505.330 Wohneinheiten,

126.200 Garagen und Stellplätze sowie 6.558 gewerbliche Einheiten verteilt auf 485 Städte und Gemeinden. Die

Gesamtwohnfläche betrug 31.187.503 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 62 m<sup>2</sup>. Bei einer Leerstandsquote von 2,1% wurde in Deutschland eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 7,19 € pro m<sup>2</sup> erzielt. Die annualisierte Ist-Miete für das Wohnportfolio zum 31. Dezember 2021 betrug für Wohnungen 2.635 Mio. €.

In Schweden umfasste der Immobilienbestand der Gruppe 38.486 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 2.748.539 m<sup>2</sup>, 24.952 Garagen und Stellplätze sowie 2.137 gewerbliche Einheiten. Bei einem Leerstand von 2,3% erwirtschaftete das Wohnportfolio eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2021 von 332 Mio. €. Die im Durchschnitt 71 m<sup>2</sup> großen Wohnungen hatten eine monatliche Ist-Miete von 10,31 € pro m<sup>2</sup> (Inklusivmiete). Schwerpunktmäßig lagen diese in den Regionen Stockholm, Göteborg, und Malmö.

Im schwerpunktmäßig in Wien gelegenen österreichischen Bestand erwirtschaftete Vonovia im Wohnportfolio, bestehend aus 21.518 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.593.540 m<sup>2</sup>, eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2021 von 89 Mio. € bei einem Leerstand von 5,3%. Die monatliche Ist-Miete betrug 4,89 € pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 74 m<sup>2</sup>. Das Portfolio umfasste weiterhin 16.863 Garagen und Stellplätze sowie 594 gewerbliche Einheiten.

### Bestandsveränderungen

Im 2. Halbjahr wurde durch die Übernahme der Deutsche Wohnen ein Portfolio mit 154.717 Wohnungen mit Schwerpunkten im Großraum Berlin sowie in den Regionen Dresden, Leipzig und Frankfurt am Main in den Bestand übernommen. Zum Zeitpunkt der Übernahme stellte sich das Portfolio wie folgt dar:

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )
Deutsche Wohnen*	154.717	9.303	1,6	782	7,17

\* Darstellung nach Definition von Deutsche Wohnen.

Außerdem wurden im Laufe des Jahres 2021 durch die Umsetzung der Portfolio-Management-Strategie in mehreren Transaktionen Objekte aus dem Verkaufsbestand

veräußert. Zum Zeitpunkt des jeweiligen Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten stellten sich die abgegebenen Portfolios wie folgt dar:

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete*	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )
Verkaufsportfolios 2021	696	40,9	11,9	2,3	5,46

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Nach dem Berichtsstichtag erfolgte Anfang Januar 2022 der Übergang von Nutzen und Lasten des Großteils der 14.750 Wohnungen aus dem „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ an die kommunalen Wohnungsgesellschaften berlinovo, degewo und HOWOGE. Neben den Zukäufen bzw. Verkäufen größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Vonovia 2021 um Zugänge aus taktischen Akquisitionen, dem Neubau von Wohnungen und dem Ausbau von Dach-

geschossen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern aus dem Verkaufsbestand.

Vonovia investiert in seine strategischen Bestände insbesondere entlang des Klimapfades im Sinne der Nachhaltigkeit und entlang seiner Innovationsstrategie. Dabei ist das Agieren in Quartierszusammenhängen im Fokus der (Neu-)Entwicklung unserer urbanen Wohnungsbestände. Vor

diesem Hintergrund unterteilen wir unsere strategischen Bestände in Quartiere (Urban Quarters) und Solitärbestände (Urban Clusters), für die die Handlungsoptionen der Strategie und des Geschäftsmodells adaptiv angewendet werden.

Das Portfolio von Vonovia stellt sich nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

### Bestand und Verkehrswert nach Strategie\*

	Bestand			Verkehrswert**	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )
Strategic	328.811	20.406	2,1	50.015,8	2.391
Urban Quarters	239.617	14.740	2,2	35.776,6	2.378
Urban Clusters	89.194	5.666	2,0	14.239,3	2.425
Recurring Sales	24.085	1.609	2,9	4.242,0	2.578
Non-core Disposals	1.067	88	12,3	206,6	1.682
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>353.963</b>	<b>22.103</b>	<b>2,2</b>	<b>54.464,5</b>	<b>2.401</b>

\* Exkl. Bestände Deutsche Wohnen.

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

### Mieten und Mietentwicklung nach Strategie\*

	Ist-Miete**		Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )	Organisch (in %)
Strategic	1.791	1.719	7,18	4,0
Urban Quarters	1.267	1.223	7,07	4,0
Urban Clusters	523	496	7,45	4,2
Recurring Sales	142	137	7,29	2,8
Non-core Disposals	9	7	8,12	3,5
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>1.942</b>	<b>1.863</b>	<b>7,19</b>	<b>3,9</b>

\* Exkl. Bestände Deutsche Wohnen.

\*\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

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

Gemessen am Verkehrswert Vonovia befinden sich 93 % unseres deutschen Portfolios exkl. Deutsche Wohnen in den 15 Regionalmärkten. Lediglich ein kleiner Teil der strategischen Bestände befindet sich außerhalb dieser 15 Märkte. Diese Gruppe bezeichnen wir als „Sonstige strategische Standorte“ (rund 7 % gemessen am Gesamtverkehrswert). Unsere Verkaufsbestände aus dem Teilportfolio „Non-core Disposals“ als auch aus dem Teilportfolio „Recurring Sales“ an Standorten, die keine strategischen Bestände enthalten, sind in der Darstellung als Non-strategic Standorte ausgewiesen. Die bundesweite Verteilung unseres Bestandes macht uns von den Gegebenheiten einzelner regionaler Märkte unabhängiger.

Das deutsche Portfolio stellt sich zum 31. Dezember 2021 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

### Bestand und Verkehrswert nach Regionalmärkten\*

	Bestand			Verkehrswert**		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )	Ist-Mieten Multiplikator
Berlin	45.838	2.927	1,2	8.964,6	2.962	34,7
Rhein-Main-Gebiet	27.103	1.731	1,6	5.605,9	3.182	30,1
Südliches Ruhrgebiet	43.012	2.649	2,9	5.267,0	1.958	24,9
Rheinland	28.846	1.933	2,3	4.963,1	2.502	27,2
Dresden	38.461	2.194	3,3	4.656,1	2.032	26,7
Hamburg	19.647	1.241	1,4	3.611,8	2.833	30,9
Kiel	24.404	1.399	2,1	3.005,5	2.076	25,4
München	9.681	636	0,9	2.742,7	4.195	39,1
Stuttgart	13.603	854	1,5	2.551,9	2.934	29,2
Hannover	16.137	1.021	2,1	2.392,3	2.299	27,1
Nördliches Ruhrgebiet	24.969	1.540	2,8	2.179,9	1.402	19,2
Bremen	11.830	717	2,9	1.484,2	2.018	27,2
Leipzig	8.915	576	2,3	1.229,6	2.025	26,9
Westfalen	9.451	617	2,3	1.173,3	1.879	23,5
Freiburg	4.036	276	1,0	788,7	2.829	29,3
Sonstige Strategische Standorte	26.569	1.689	2,7	3.611,2	2.103	24,4
<b>Gesamt Strategische Standorte</b>	<b>352.502</b>	<b>21.998</b>	<b>2,2</b>	<b>54.227,9</b>	<b>2.404</b>	<b>28,1</b>
Non-Strategic Standorte	1.461	105	5,4	236,6	1.848	24,9
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>353.963</b>	<b>22.103</b>	<b>2,2</b>	<b>54.464,5</b>	<b>2.401</b>	<b>28,0</b>

\* Exkl. Bestände Deutsche Wohnen.

\*\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebaute Grundstücke und vergebene Erbaurechte, Anlagen im Bau, Development und Sonstige.

## Mieten und Mietentwicklung nach Regionalmärkten\*

	Ist-Miete**			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Berlin	258	245	7,10	8,4	1,8
Rhein-Main-Gebiet	186	180	8,81	3,1	1,8
Südliches Ruhrgebiet	212	206	6,67	4,1	1,5
Rheinland	183	174	7,70	3,3	1,6
Dresden	175	165	6,46	2,3	1,6
Hamburg	117	112	7,64	2,8	1,6
Kiel	118	113	6,87	4,2	1,6
München	70	66	8,76	4,0	1,9
Stuttgart	87	84	8,42	3,4	1,8
Hannover	88	85	7,10	2,5	1,6
Nördliches Ruhrgebiet	114	110	6,14	2,4	1,1
Bremen	55	52	6,28	3,1	1,6
Leipzig	46	43	6,38	3,6	1,6
Westfalen	50	49	6,75	3,8	1,5
Freiburg	27	26	7,99	4,1	1,6
Sonstige Strategische Standorte	148	143	7,27	3,6	1,5
<b>Gesamt Strategische Standorte</b>	<b>1.933</b>	<b>1.855</b>	<b>7,19</b>	<b>3,9</b>	<b>1,6</b>
Non-Strategic Standorte	9	8	6,80	2,3	1,5
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>1.942</b>	<b>1.863</b>	<b>7,19</b>	<b>3,9</b>	<b>1,6</b>

\* Exkl. Bestände Deutsche Wohnen.

\*\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

## Portfolio im Developmentgeschäft

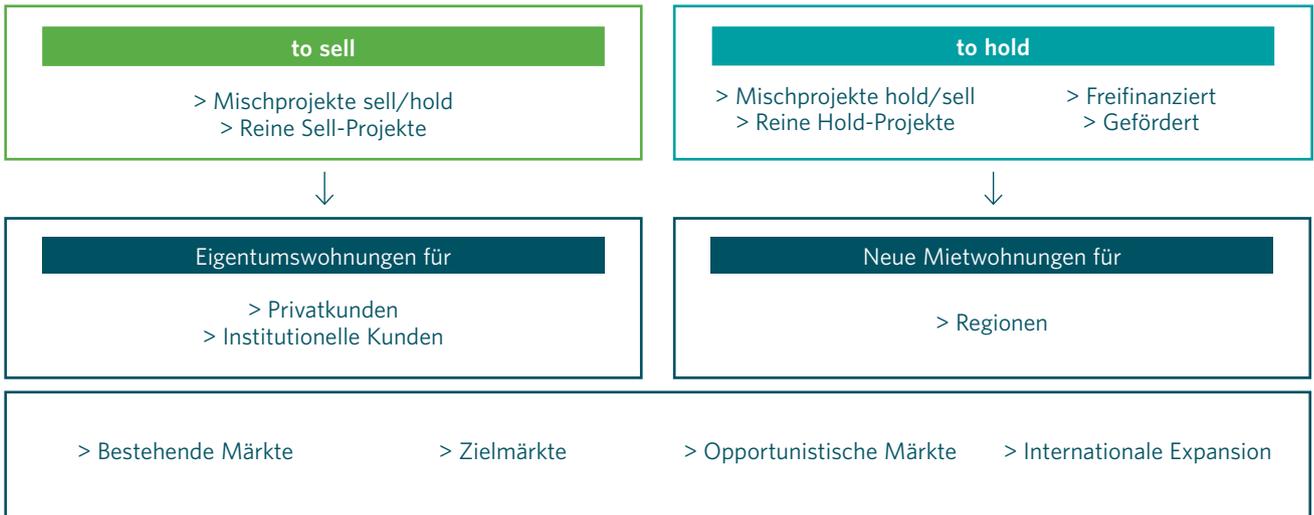
Unter der starken Marke BUWOG hat sich der Geschäftsbereich Development in Wien und Berlin fest etabliert und wird unter den Stakeholdern mit höchster Kundenzufriedenheit assoziiert. Darüber hinaus werden auch im Rhein-Main-Gebiet, in Hamburg und Leipzig aktuell Wohnbauprojekte entwickelt. Eine Ausweitung des Developmentgeschäfts auf weitere Metropolregionen wird angestrebt, insbesondere nachdem auch das Neubaugeschäft auf eigenen Grundstücken in das Developmentsegment integriert ist.

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

Vonovia ist als bedeutender Akteur im Wohnimmobilien-sektor in der Lage, den aktuellen Herausforderungen wie Wohnungsknappheit, Klimawandel, Integration und generationenübergreifendem Wohnen durch das Immobilienentwicklungs-Know-how mit zielgerichteten Lösungen entgegenzutreten. Dank langjähriger Erfahrung, umfassender Markt- und Branchenexpertise und intensiver, laufender Marktanalyse können diese mit Erfolg bewältigt werden und einen wertvollen Beitrag für die Gesellschaft und Vonovia leisten.

Mit dem Erwerb der Deutsche Wohnen SE im laufenden Geschäftsjahr konnte auch eine wesentliche und sehr attraktive Development-Pipeline akquiriert werden. Die regionale Verteilung auf die Kernregionen Berlin, Dresden/Leipzig, Hamburg, Stuttgart und München ermöglicht die schnellere Ausweitung des Developmentgeschäfts auf das gesamte Bundesgebiet. Mit den nun gebündelten Kompetenzen und der Möglichkeit zur Nutzung von Synergien können die Herausforderungen im Wohnimmobilien-sektor rascher und effizienter umgesetzt werden.

## Geschäftsmodell Development



### Geschäftsmodell Development

Das Segment Development weist seine Projekte zwei Nutzungskanälen zu:

- > **Development to sell** sind jene Einheiten, die an Investoren oder direkt an künftige Eigennutzer veräußert werden.
- > **Development to hold** beschreibt jene Wohnbauprojekte, deren Wohnungen nach ihrer Fertigstellung in den Bewirtschaftungsbestand von Vonovia übergehen. Hier ist auch das bereits zuvor bestehende Neubaugeschäft von Vonovia einzuordnen, bei dem auf bestehenden eigenen Grundstücken durch eine serielle und modulare Bauweise, neue Wohneinheiten errichtet werden. Auch die schwedischen Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken sind hierunter subsumiert.

### Wertschöpfung und Projektentwicklung

Vonovia ist das marktführende Wohnungsunternehmen in Deutschland und leistet gemeinsam mit den Tochtergesell-

schaften in Deutschland, Österreich und Schweden durch die Immobilienentwicklungsaktivitäten einen wichtigen Beitrag zur Entschärfung der Wohnungsnot. Durch die Internalisierung von Prozessschritten in die eigene Wertschöpfungskette können Wohnbauprojekte stringent und zielgerichtet betreut und Kostensynergien mit Blick auf technische Lösungen und das Pooling von Einkaufsvolumina genutzt werden. Die interne Abbildung der vollständigen Wertschöpfungskette im Immobiliendevelopment ermöglicht die Erwirtschaftung zusätzlicher Ergebnisbeiträge.

Diese zusätzlichen Ergebnisbeiträge können durch die umfangreiche Development-Pipeline von Vonovia, die sich auf Deutschland, Österreich und Schweden verteilt, nachhaltig erreicht werden.

### Developmentkennzahlen im Überblick

Im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete das Segment Development durch seine Bereiche Development to sell und Development to hold positive Ergebnisbeiträge in Deutschland, Österreich und Schweden und trug damit zum erfolg-

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



## Wertvolle Beiträge für die Gesellschaft und den Konzern



reichen Wachstum von Vonovia bei. Die Darstellung der nachfolgenden Kennzahlen erfolgt zum 31. Dezember 2021 noch exklusive Deutsche Wohnen.

Im Bereich **Development to sell** lagen die Erlöse aus der Veräußerung bei 503,7 Mio. €, davon entfielen 241,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland und 262,6 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Des Weiteren wurden noch Erträge aus der Zwischenvermietung in Höhe von 3,1 Mio. € erwirtschaftet. Im Jahr 2021 wurden insgesamt 762 Wohneinheiten fertiggestellt, davon 678 Einheiten in Deutschland und 84 Einheiten in Österreich.

Zum 31. Dezember 2021 lag das Volumen des Development-to-Sell-Portfolios bei 9.102 Wohneinheiten, davon 2.310 Einheiten aus Projekten in Bau, 2.936 Einheiten aus der kurzfristigen und 3.856 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Deutschland lag bei 5.772 Einheiten (898 Einheiten aus Projekten in Bau, 2.486 Einheiten aus der kurzfristigen und 2.388 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus der Projektentwicklung in Österreich lag bei 3.330 Einheiten (1.412 Einheiten aus Projekten in Bau, 450 Einheiten aus der kurzfristigen und 1.468 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline).

Im Bereich **Development to hold** wurde ein Fair Value von 362,3 Mio. € realisiert, davon entfielen 296,6 Mio. € auf Deutschland, 44,3 Mio. € auf Österreich und 21,4 Mio. € auf Schweden. Erträge aus der Zwischenvermietung wurden in Höhe von 1,8 Mio. € erwirtschaftet. Insgesamt wurden in diesem Bereich 1.373 Wohneinheiten fertiggestellt, davon

1.073 Einheiten in Deutschland, 126 Einheiten in Österreich und 174 Einheiten in Schweden.

Zum 31. Dezember 2021 lag das Volumen des Development-to-Hold-Portfolios bei 40.291 Wohneinheiten, davon 3.543 Einheiten aus Projekten in Bau, 4.535 Einheiten aus der kurzfristigen und 32.213 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline. Der Anteil aus Deutschland lag bei 32.331 Einheiten (2.292 Einheiten aus Projekten in Bau, 4.366 Einheiten aus der kurzfristigen und 25.673 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus Österreich lag bei 3.420 Einheiten (1.026 Einheiten aus Projekten in Bau und 2.394 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus Schweden lag bei 4.540 Einheiten (225 Einheiten aus Projekten in Bau, 169 Einheiten aus der kurzfristigen und 4.146 aus der mittelfristigen Pipeline).

Im **Segment Development gesamt** wurde ein Adjusted EBITDA von 187,7 Mio. € erwirtschaftet. Zum 31. Dezember 2021 lag das Gesamtvolumen des Developmentportfolios bei 49.393 Wohnungseinheiten (insgesamt 5.853 Einheiten aus Projekten in Bau und insgesamt 43.540 Einheiten aus der Pipeline).

## Nachhaltiges und erfolgreiches Development

Konzeptionelle und technische Lösungen für die ressourcenschonende Errichtung und den nachhaltigen Betrieb von Wohnquartieren sind zentraler Bestandteil des Geschäftsmodells im Development. In den drei Schwerpunktthemen Urbanisierung, Energieeffizienz und demografischer Wandel werden zentrale Aspekte der Nachhaltigkeit bereits in den Frühphasen der Projektentwicklung berücksichtigt. Dies umfasst die Konzeption sozial gemischter Quartiere mit Wohnraum für alle Generationen, die Realisierung von energieeffizienten Neubauprojekten für den ökologisch nachhaltigen Betrieb durch Erwerber sowie für den CO<sub>2</sub>-neutralen Bestand und die Schaffung von barrierefreiem und barrierearmen Wohnraum für eine älter werdende Gesellschaft mit veränderten Wohnbedürfnissen. Hier spielt der Einsatz des nachwachsenden Rohstoffes Holz eine zentrale Rolle, etwa durch Holzhybridbauweise und Holzrahmenbau mit Projekten in Berlin und Wien.

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

Zertifizierungen kommt eine wichtige Bedeutung zu, um schon in der Planungsphase anhand der Kriterien für ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit mögliche Optimierungen durchzuführen und baubegleitend zu steuern. So wurde etwa der „MARINA TOWER“, ein gemeinsames Projekt von BUWOG und IES Immobilien, von klimaaktiv mit Gold ausgezeichnet und erhielt zudem das ÖGNI-Nachhaltigkeitszertifikat in Gold. Das nachhaltige Engagement der BUWOG in Wien wurde beim Projekt „Kennedy Garden“ zudem mit dem Greenpass-Zertifikat gewürdigt. Eine erneute DGNB-Zertifizierung in Gold erhielt das Neubauprojekt „BUWOG NEUMARIEN“ in Berlin-Neukölln. Weitere große Developmentprojekte in Planung sind bereits zur DGNB-Vorzertifizierung registriert, u. a. die Entwicklung des Stadtraums Bayerischer Bahnhof in Leipzig mit rund 1.300 Wohnungen.

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

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

## Repräsentative Projektentwicklungsmaßnahmen

### *Deutschland*

#### **In Vorbereitung**

##### **Bautz-Quartier, Hanau**

Auf einem ehemaligen Industriegelände im Stadtteil Großauheim entsteht auf 18 Hektar Fläche ein Wohnquartier mit rund 1.400 Wohnungen, Kita und wohnbegleitendem Gewerbe inklusive Nahversorgung. Durch das Quartier soll sich ein rund 300 Meter langer Park ziehen, der Naherholung und ökologische Qualitäten verbindet. Der Wohnungsmix wird voraussichtlich zu gleichen Teilen aus Eigentumswohnungen und Mietwohnungen mit teils mietpreisgebundenem Wohnraum bestehen. Hinzu kommt ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude, das denkmalgerecht saniert und danach für den Gastronomiebetrieb zur Verfügung gestellt wird. Zum ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzept zählen u. a. Car-Sharing-Angebote und die Nutzung von Erdwärme und Solarenergie. Die Fertigstellung des Quartiers soll voraussichtlich bis 2030 erfolgen.

[www.buwog.de/de/projekt/bautz-quartier](http://www.buwog.de/de/projekt/bautz-quartier)

#### **In Bau**

##### **BUWOG HELLING HOF, Berlin**

Im Quartier 52° Nord entstehen in einem weiteren Bauabschnitt 109 Wohneinheiten mit 2 bis 6 Zimmern. Das Wohnensemble BUWOG HELLING HOF besteht aus drei neuen Mehrfamilienhäusern und einem historischen Ziegelbau, der saniert und der Wohnraumnutzung zugeführt wird. Fast alle Wohnungen verfügen über Balkon, Terrasse oder Privatgarten mit Südausrichtung. Mit der geplanten Fertigstellung im Jahr 2023 wird ein weiterer Meilenstein im rund 10 Hektar großen, nachhaltigen Quartier erreicht. Zu den ökologischen Qualitäten zählen u. a. eine Energiezentrale, Gründächer und ein 6.000 m<sup>2</sup> großes, bepflanztes Wasserbecken, das nach dem Modell der Schwammstadt das Regenwasser auffängt und dem natürlichen Wasserkreislauf zuführt.

[www.52grad-nord.de](http://www.52grad-nord.de)

## **BUWOG KILIANSHÖHE, Kilianstädten**

Kilianstädten zählt als Ortsteil der Gemeinde Schöneck zur Wachstumsinitiative „Großer Frankfurter Bogen“ und liegt im 30-Minuten-Umkreis von Frankfurt am Main. Hier errichtet die BUWOG derzeit auf 6.500 Quadratmetern ein neues Quartier mit 82 Wohnungen verteilt auf acht Mehrfamilienhäuser. Aufgrund verschiedener Gebäudehöhen und der leichten Hanglage des Grundstücks ergibt sich für die Bewohner ein attraktiver Ausblick auf die angrenzende Auenlandschaft. Ein Teil der Wohnungen wird barrierefrei erreichbar sein. Zudem wird eine eigens gestaltete Außenanlage mit Spielflächen für Kinder und Raum für Erholung realisiert.

[www.kilianshoehe.de](http://www.kilianshoehe.de)

## **BUWOG SPEICHERBALLETT, Berlin**

In Spandau entsteht ein nachhaltiges Wohnquartier am Havelufer. Im ersten Bauabschnitt wurden zwei Denkmalspeicher saniert und darin 82 Eigentumswohnungen errichtet. Der dritte Denkmalspeicher durfte abgerissen werden. An dessen Stelle entsteht derzeit ein Neubau, der sich an der historischen Kubatur orientiert und Platz für 46 Eigentumswohnungen bietet. Zudem entstehen im HAVELKIESEL weitere 100 Wohnungen in drei Gebäuden mit Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern und einer Regenwassernutzung für Gartenbewässerung und WC-Spülung. Bis voraussichtlich 2023 werden außerdem 260 Mietwohnungen realisiert.

[www.speicherballett.de](http://www.speicherballett.de)

### **Fertiggestellt**

## **BUWOG THE VIEW, Berlin**

In Berlin-Grünau entstand das architektonisch ausdrucksstarke Wohnensemble BUWOG THE VIEW mit insgesamt 63 Wohnungen. Die drei Gebäude liegen direkt am Ufer der Dahme, Materialmix und Formensprache spiegeln das maritime Thema. Das Gebäude in der Mitte aus Beton, Holz und Aluminium verfügt über eine optisch schwebende Steganlage parallel zur Fassade. Der Steg ist ein Hybrid aus privaten Balkonen und gleichzeitig Erschließungselement. Flankiert wird dieses Gebäude von zwei Häusern mit spitzwinkligen Gebäudekanten, die wie Schiffsbug emporragen, während die Fassaden aus schwarz lasiertem Holz und rötlichem Cortenstahl die Gestalt von Schiffsrümpfen zitieren.

[www.52grad-nord.de](http://www.52grad-nord.de)

## **Österreich**

### **In Vorbereitung**

## **DECK ZEHN, Wien**

Das in unmittelbarer Nähe des Wiener Hauptbahnhofs entstehende „DECK ZEHN“ bietet perfekte Bedingungen für jede Lebenssituation. Alle 229 Wohnungen sind mit Freiflächen ausgestattet und über die Dachterrasse des 11-geschossigen Projekts genießen die künftigen Bewohner einen beeindruckenden Rundumblick über die Stadt. Eine multifunktionale Gemeinschaftsterrasse, ein Co-Working-Space und ein Saunabereich bieten ein State-of-the-Art-Wohnenerlebnis. Die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant.

[www.deckzehn.buwog.at](http://www.deckzehn.buwog.at)

### **In Bau**

## **The Marks - HELIO TOWER, Wien**

Im dritten Wiener Gemeindebezirk, im Areal „Neu Marx“, entstehen unter dem Namen „The Marks“ drei Wohnhochhäuser auf einem urbanen dreigeschossigen Sockel. Als Teil des Gesamtprojektes entwickelt die BUWOG den HELIO TOWER mit 33 Obergeschossen. Darin entstehen bis Ende 2022 insgesamt 228 freifinanzierte Eigentumswohnungen und 173 Mietwohnungen im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative.

[www.helio.buwog.com](http://www.helio.buwog.com)

## **Kennedy Garden, Wien**

In Anlehnung an die nach J. F. Kennedy benannte Kennedy Brücke errichtet die BUWOG nur wenige Gehminuten entfernt das Projekt Kennedy Garden. Auf sechs architektonisch individuell gestaltete Bauteile verteilen sich insgesamt 512 Eigentums- und Mietwohnungen in Grünruhelage. Das Projekt überzeugt nicht nur mit einer optimalen öffentlichen Anbindung und Nähe zu Erholungsmöglichkeiten, sondern auch mit seiner innovativ nachhaltigen und umweltschonenden Ausrichtung.

[www.kennedygarden.buwog.at](http://www.kennedygarden.buwog.at)

### **Fertiggestellt**

## **MARINA TOWER, Wien**

Das Projekt mit rund 500 hochwertigen Wohneinheiten verfügt mit seiner Lage über eine exzellente Verkehrsanbindung und bietet zudem eine Reihe an Extras für die Bewohner sowie die Allgemeinheit. So wurde u. a. ein nachhaltiges Mobilitätskonzept umgesetzt, außerdem wurde mittels Überplattung das rechte Donauufer erschlossen, was zum einen großzügige öffentliche Freiflächen eröffnet und darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leistet.

[www.marinatower.at](http://www.marinatower.at)

# Unternehmenssteuerung

## Steuerungsmodell

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

Im Geschäftsjahr 2021 hat Vonovia das Geschäft bis zur Erstkonsolidierung der Deutsche Wohnen-Gruppe über die vier Segmente **Rental, Value-add, Recurring Sales** und **Development** gesteuert. Im 4. Quartal 2021 wurde die **Deutsche Wohnen** als fünftes Segment ergänzt, bis mit Abschluss der Arbeiten zur Integration des Deutsche Wohnen-Geschäfts im Jahr 2022 über den abschließenden Segmentzuschnitt entschieden wird.

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

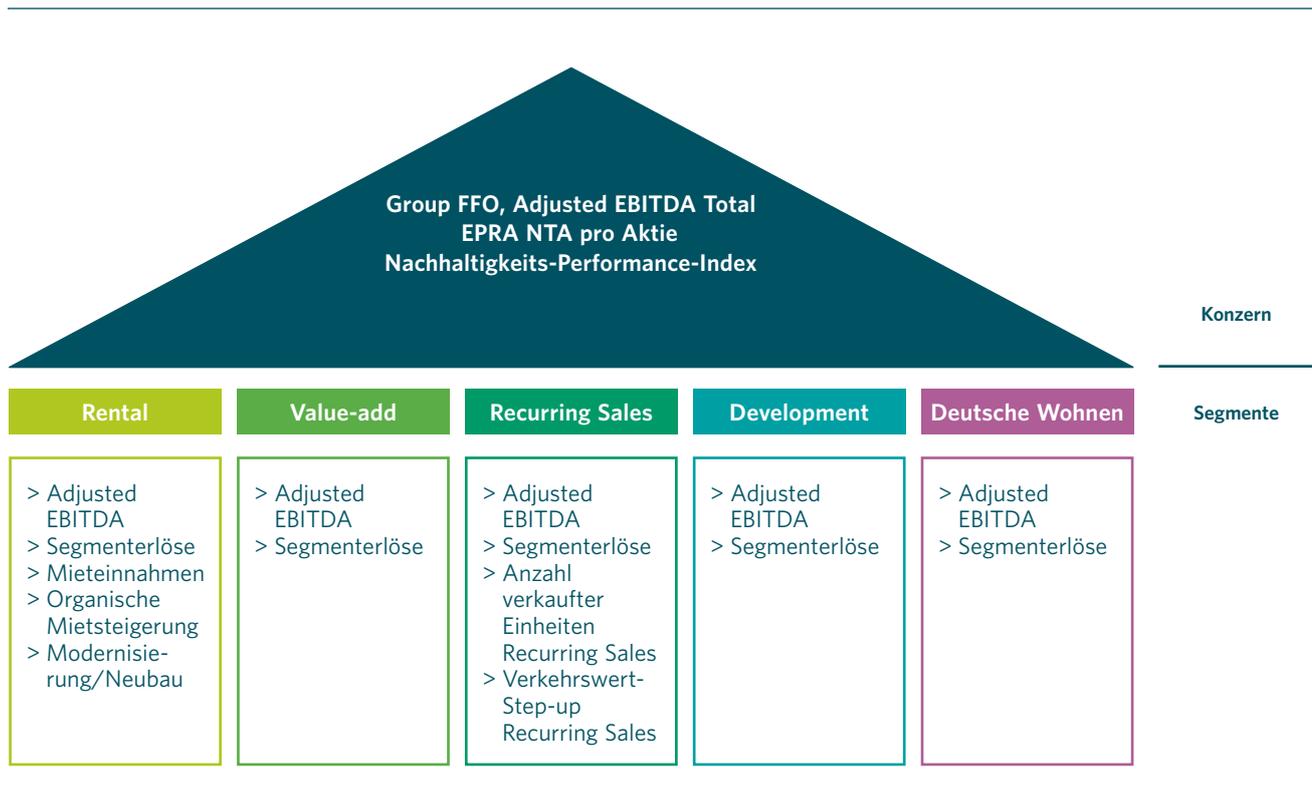
Im **Segment Value-add** bündeln wir alle wohnungsnahen Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Diese Dienstleistungen umfassen zum einen Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen für unsere Immobilien und zum anderen Dienstleistungen, die in einem engen Bezug zum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

Das **Segment Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-core Disposals). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil des Segments

Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte Sonstiges aus.

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Dies umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten. Bei der Integration in den eigenen Bestand wird dabei die Wertschöpfung aus der Bewertung der Immobilien zu Marktpreisen dem Segment Development zugeordnet.

Das **Segment Deutsche Wohnen** umfasst alle Aktivitäten der Deutschen Wohnen-Gruppe (ohne Effekte aus Non-core-Verkäufen). Die Geschäftstätigkeit umfasst dabei, neben der Wohnungsbewirtschaftung als Kerngeschäft, die weiteren Geschäftsfelder Pflege und Betreutes Wohnen, Verkauf/Akquisitionen und Neubau/Development. Über diese Geschäftsfelder hinaus bietet die Deutsche Wohnen-Gruppe über Tochterunternehmen oder strategische Beteiligungen immobilienbezogene Dienstleistungen wie beispielsweise die energetische Bewirtschaftung der Liegenschaften, das Multimediageschäft und das technische Facility Management an.



## Steuerungskennzahlen

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

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

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

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

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

Unser Steuerungssystem beinhaltet folgende Kennzahlen:

### Finanzielle Steuerungskennzahlen

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

#### **Herleitung Group FFO**

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

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

Das Adjusted EBITDA Rental spiegelt das operative Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien wider. Es lässt sich unterteilen in die drei zentralen Komponenten Segmenterlöse Rental, Aufwendungen für Instandhaltung und operative Kosten des Segments Rental. Letztere beinhalten alle Aufwendungen und Erträge, die nicht Aufwendungen für Instandhaltung oder Mieteinnahmen des Segments Rental darstellen. Neben den Aufwendungen für Instandhaltung investieren wir in großem Umfang in unsere Immobilienbestände. Hierfür unterscheiden wir in substanzwahrende Investitionen sowie in wertschaffende Investitionen in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand. Die Gesamtsumme aller Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen beinhaltet die zu Marktpreisen bewerteten Leistungen der konzerneigenen Handwerkerorganisation sowie eingekaufte Drittleistungen inklusive der Developmentaktivitäten für den eigenen Bestand.

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

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

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

Im Segment Deutsche Wohnen berichten wir für 2021 alle Geschäftsaktivitäten der Deutsche Wohnen-Gruppe für die dreimonatige Konzernzugehörigkeit. Diese umfassen Wohnungsbewirtschaftung, Verkauf von Wohnungen (ohne Effekte aus Non-core-Verkäufen; diese werden in der Spalte Sonstiges in der Segmentberichterstattung ausgewiesen), Development sowie das Pflegegeschäft. Die Erfolgsmessung dieser Geschäftsaktivitäten erfolgt über das Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen.

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

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

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

### Herleitung Segmenterlöse Total

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

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

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

### Herleitung EPRA NTA

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

\* Anteil für Core- bzw. Hold-Portfolio.

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

Als weitere nichtoperative, finanzielle Kennzahl dient zudem der **Loan-to-Value (LTV)** der Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrads durch die Werte unserer Immobilienbestände. Mithilfe dieser Kennzahl stellen wir ein nachhaltiges Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Verkehrswerten unserer Immobilienbestände sicher.

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

## Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

Als Werttreiber für unsere finanziellen Steuerungsgrößen liegen in gleicher Weise auch nichtfinanzielle operative Kennzahlen in unserem Fokus.

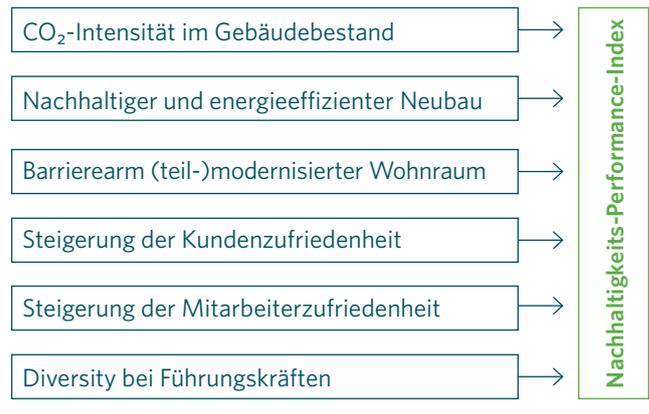
Unsere Geschäftsaktivitäten sind auf Klimaschutz, vertrauensvolle, transparente und verlässliche Unternehmensführung sowie auf gesellschaftliche und soziale Verantwortung für unsere Kunden und Mitarbeiter ausgerichtet. Unser Ziel ist es, für die Gesellschaft durch nachhaltigen Neubau und Modernisierung unseren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, für unsere Stakeholder transparent und verlässlich zu sein, für unsere Mieter bedarfsgerechtes Wohnen zu fairen Preisen anzubieten, in Verbindung mit wohnungsnahen Dienstleistungen und einem verlässlichen Service, und für unsere Mitarbeiter ein attraktiver und perspektivenreicher Arbeitgeber zu sein, der auf Vielfalt und Chancengerechtigkeit achtet.

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

Jede Komponente wird mit einem individuellen Gewichtungsfaktor gewichtet und für jede Komponente wird eine jährliche Zielgröße festgelegt. Die einzelnen gewichteten Zielgrößen entsprechen zusammengefasst einem Zielwert von 100 %, dessen Erreichung jährlich angestrebt wird.

Die Ausprägung der Indikatoren des Nachhaltigkeits-Performance-Index für das Geschäftsjahr 2021 sowie die Zielsetzungen für 2022 beziehen sich ausschließlich auf Vonovia ohne Deutsche Wohnen. Im Laufe des kommenden Geschäftsjahres wird die Ermittlung auf die Geschäftsaktivitäten der Deutsche Wohnen ausgeweitet und auch in der zukünftigen Zielsetzung berücksichtigt.

## Nachhaltigkeits-Performance-Index



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

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

Die **Anzahl der verkauften Einheiten** aus **Recurring Sales** zeigt unsere stetigen Bemühungen im Bereich der Wohnungsprivatisierung. Gesondert hiervon weisen wir die Non-core Disposals aus.

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

# Wirtschaftsbericht

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Das Jahr 2021 war im persönlichen wie geschäftlichen Leben weiterhin geprägt durch die Corona-Pandemie. Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich während der gesamten Corona-Pandemie jedoch als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind weiterhin nicht wesentlich, sodass Vonovia auch im Jahr 2021 eine positive Geschäftsentwicklung vorweisen kann. Die Kundenzufriedenheit konnte während der Pandemie weiter erhöht werden. So verbesserte sich der Kundenzufriedenheitsindex CSI im 4. Quartal 2021 um 1,3 Prozentpunkte und lag insgesamt im Jahresvergleich um 3,2 Prozentpunkte über dem Vorjahresdurchschnitt.

Ganz wesentlich wurde das Geschäftsjahr 2021 auch durch das öffentliche Übernahmeangebot von Vonovia an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE und die damit einhergehenden Finanzierungsmaßnahmen geprägt.

Während beim ersten Übernahmeangebot vom 23. Juni 2021 die erforderliche Annahmeschwelle nicht erreicht wurde, konnten im zweiten Anlauf mit dem Angebot vom 23. August 2021 in Höhe von 53,00 € pro Aktie insgesamt 87,36 % der Anteile und damit die Mehrheit an der Deutsche Wohnen SE erlangt werden.

Parallel zum ersten öffentlichen Übernahmeangebot erwarb Vonovia bis zum 30. Juni 2021 66.057.759 Deutsche Wohnen-Aktien bzw. rund 18,36 % des Grundkapitals und der Stimmrechte. Bis zum 21. Juli 2021 wurde dieser Anteil auf 21,89 % aufgestockt. Zum Zeitpunkt des zweiten öffentlichen Übernahmeangebots am 23. August 2021 war der Bestand auf 107.967.639 Deutsche Wohnen-Aktien bzw. rund 29,99 % angewachsen. Die Erwerbe erfolgten über die Börse sowie auf Basis bilateraler Verträge.

Am 13. September 2021 erklärte Vonovia den Verzicht auf alle Annahmebedingungen beim Übernahmeangebot für Deutsche Wohnen-Aktien. Damit entfielen alle Vollzugsbedingungen, insbesondere auch die Mindestannahmeschwel-

le, und die Annahmefrist verlängerte sich um zwei Wochen bis zum 4. Oktober 2021. Zum 30. September 2021 verfügte Vonovia über einen Anteil von 50,38 % des am 30. September 2021 im Handelsregister eingetragenen Grundkapitals (abzüglich von 3.362.003 Anteilen, welche die Deutsche Wohnen SE hält und deren Stimmrechte nicht ausübbar sind). Vonovia hielt damit die Mehrheit der Stimmrechte und hatte somit die Beherrschung. Mit dem Ende der zweiten Andienungsphase konnte Vonovia schließlich 87,36 % der Anteile verbuchen.

Die Deutsche Wohnen-Gruppe wurde demnach zum 30. September 2021 erstmalig im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss von Vonovia einbezogen. Aufgrund des engen zeitlichen Bezugs des Erwerbszeitpunktes zum Aufstellungszeitpunkt kann zum aktuellen Abschlussstichtag nur eine vorläufige Kaufpreisallokation vorgenommen werden. Mit der Erstkonsolidierung zum 30. September 2021 ist die Deutsche Wohnen-Gruppe mit drei Monaten in den Verkehrszahlen zum Jahresende enthalten. Der Vorjahresvergleich ist damit nur eingeschränkt aussagekräftig.

Zur Finanzierung der Transaktion hatte Vonovia eine sogenannte Brückenfinanzierung in Höhe von insgesamt rund 20 Mrd. € mit einem Bankenkonsortium abgeschlossen. Nachdem Vonovia bereits am 16. Juni 2021 insgesamt fünf Anleihen über 4 Mrd. € mit einem Durchschnittszinssatz von 0,6875 % platziert hatte, folgte am 1. September 2021 eine weitere Platzierung über 5 Mrd. € mit einem Durchschnittszinssatz von 0,49 %.

Am 2. Dezember 2021 konnte Vonovia ferner eine in ihrer Größenordnung bedeutende Bezugsrechtskapitalerhöhung über rund 8,1 Mrd. € erfolgreich abschließen.

Mit diesen Finanzierungsmaßnahmen ging parallel eine Rückführung der Brückenfinanzierung einher, die zum 31. Dezember 2021 noch mit 3.490,0 Mio. € valutierte.

Die Rating-Agenturen S&P, Moodys und Scope bestätigten ihre Ratings unter Vollzug der Übernahme. Im Dezember

2021 hat S&P den Ratingausblick für Vonovia von BBB+ „stabil“ auf BBB+ „positiv“ angehoben. Das Rating von Moodys lautet A3 stable und das Rating von Scope A-stable.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 16. April 2021 wurde für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende in Höhe von 1,69 € pro Aktie beschlossen (entspricht 1,58 € pro Aktie TERP-adjusted). Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 49,18 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 9.370.028 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft zum Bezugspreis von 50,193 € mit einem Gesamtbetrag von 470.309.815,40 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 486.039.719,91 €.

Auf Basis einer Übereinkunft mit dem Senat des Landes Berlin zur Veräußerung von ausgewählten Wohnungsbeständen an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften erfolgte am 17. September 2021 der erfolgreiche Vertragsabschluss mit HOWOGE, degewo und berlinovo über den Verkauf von 14.750 Wohn- und Gewerbeeinheiten aus dem Portfolio von Vonovia und Deutsche Wohnen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt im Jahr 2022.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde erneut die Digitalisierung der gesamten Wertschöpfungskette vorangetrieben und das Geschäftsmodell weiter konsequent an Nachhaltigkeitskriterien ausgerichtet.

Das Jahr 2022 wird wesentlich im Zeichen der Integration der Deutsche Wohnen-Gruppe stehen.

## Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

### Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat sich trotz andauernder Pandemie und Lieferengpässen erholt. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) hat das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt im Jahr 2021 um 2,8% zum Vorjahr zugenommen. Nach einem pandemiebedingt schwachen Winterhalbjahr wird sich nach Einschätzung der Bundesregierung die Erholung der deutschen Wirtschaft beschleunigen. Für 2022 erwartet sie eine Zunahme des BIP in Höhe von 3,6%.

Auch wenn nahezu alle Wirtschaftsbereiche ihre Leistung im Jahr 2021 steigern konnten, ist das Vorkrisenniveau noch

nicht erreicht. Im Bereich Öffentliche Dienstleister wurde der Rückgang der Wirtschaftsleistung aus dem Krisenjahr 2020 im Jahr 2021 nahezu kompensiert. Das Baugewerbe konnte sich in der Pandemie behaupten und seine Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 merklich steigern. Die Beeinträchtigung durch die Pandemie spiegelt sich insbesondere bei den sonstigen Dienstleistern wider, aber auch das verarbeitende Gewerbe liegt noch unter dem Niveau von 2019. Das Vorkrisenniveau des BIP wird laut des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) im 2. Quartal 2023 erreicht.

Die andauernde vierte Infektionswelle und die Material- und Lieferengpässe haben im Schlussquartal 2021 den Aufholprozess deutlich gebremst. Besonders betroffen waren erneut vor allem die personenbasierten Dienstleistungen und die Industrie. Das Ifo-Institut geht für 2021 von einem Zuwachs des privaten Konsums von nur 0,4% aus. Ab dem Frühjahr dürften die Infektionszahlen jahreszeitlich bedingt wieder zurückgehen und der private Konsum wird wieder deutlich expandieren. Auch die Investitionen werden nach verhaltener Entwicklung 2021 im laufenden Jahr einen substantiellen Beitrag leisten. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft (+3,0%). Der Staat gab vor allem mehr Geld im Zusammenhang mit medizinischen Maßnahmen aus, z. B. für kostenlose Antigen-Schnelltests oder die Beschaffung von Corona-Impfstoffen. Für 2022 rechnet das IfW mit einem leichten Rückgang des Staatskonsums. Der Außenhandel erholte sich 2021 von den starken Rückgängen im Vorjahr. Deutschland exportierte 9,4% mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als 2020. Die Importe legten gleichzeitig um 8,6% zu. Für 2022 rechnet die Bundesregierung damit, dass die Importe aufgrund der starken Binnenfrage stärker zunehmen als die Exporte bei ausgeglichener Außenbeitrag.

Auf dem Arbeitsmarkt setzte im Sommer eine spürbare Erholung ein. Laut Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 5,7% gesunken. Für 2022 geht das IfW von einer Arbeitslosenquote von 5,2% aus.

Getrieben von den gestiegenen Energiepreisen ist die Inflationsrate im Jahr 2021 auf den höchsten Stand seit 1993 geklettert und lag laut dem Statistischen Bundesamt bei 3,1% im Vergleich zum Vorjahr. Neben temporären Basiseffekten durch niedrigere Preise im Jahr 2020 schlugen sich zunehmend krisenbedingte Effekte wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege in vorgelagerten Wirtschaftsstufen auf den Verbraucherpreisindex nieder. Im Jahresdurchschnitt 2022 dürfte die Inflationsrate aufgrund dieser Einflüsse noch weiter auf 3,6% steigen. Die Europäische Zentralbank (EZB) führte bis zuletzt ihren expansiven geldpolitischen Kurs fort

und die Leitzinsen sind mit 0 % für den Hauptrefinanzierungssatz unverändert.

Unsicherheiten bestehen neben den pandemiebedingten Risiken und den Lieferengpässen von Vorprodukten hinsichtlich der finanzpolitischen Ausrichtung im Prognosezeitraum. Im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung wurden Anpassungen beim Steuer- und Abgabesystem, bei den öffentlichen Investitionen sowie bei den Sozialleistungen vereinbart, die den Staatshaushalt tendenziell mehr belasten werden und damit kurzfristig die Konjunktur stimulieren könnten.

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich in der Krise als sehr robust erwiesen. Anhaltend niedrige Finanzierungszinsen sowie der Mangel an Anlagealternativen und vermutlich die Aufwertung der eigenen Wohnung durch mehr Homeoffice haben laut Helaba der Nachfrage nach Wohnimmobilien Schub verliehen. Es besteht weiterhin Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt. Der empirische Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) stieg zum 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 13,2% (Neubau 12,0%). Die Wohnungsmieten entwickeln sich erneut weniger dynamisch als die Kaufpreise. Bundesweit lagen die inserierten Mieten laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2021 4,0% (Neubau 4,4%) höher als im Vorjahresquartal. Die Experten von F+B ermittelten im Jahresverlauf 2021 auch Phasen der Stagnation bzw. nur marginalen Wachstums bei den Neuvertragsmieten. Der Index der Nettokaltmieten des statistischen Bundesamtes stieg im Jahresdurchschnitt 2021 um 1,3%. Insgesamt waren heterogene Entwicklungen zu beobachten. Laut Immobilienportal Immowelt nahmen in 69 von 80 untersuchten deutschen Großstädten die Angebotsmieten für Bestandswohnungen 2021 zu, allerdings wachsen die Mieten langsamer als in den Jahren zuvor. Das Ausmaß des Mietendeckels mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 lässt die Mietpreise in Berlin wieder steigen. Die übrigen elf Städte weisen im gleichen Zeitraum stagnierende oder leicht sinkende Angebotsmieten auf. Weitere Preis- und Mietsteigerungen sind im Jahr 2022 wahrscheinlich, auch weil Themen wie energetisches Sanieren und nachhaltiges Bauen die Zukunft für das Wohnsegment bestimmen. Nicht zuletzt wegen der sich weiter öffnenden Schere zwischen Kaufpreisen und Mieten zeigt der empirische Blasenindex für Deutschland im 4. Quartal 2021 für 338 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten eine mäßige bis hohe Blasengefahr.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich laut GdW in attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen zu einer angespannten Marktlage entwickelt. Von Zuwanderung getrieben stieg die Bevölkerungszahl lange Zeit an. Der Wachstumsprozess wurde im Zuge der Corona-Pandemie vorerst gestoppt. Nach erster Schät-

zung des Statistischen Bundesamtes haben Ende 2021 in Deutschland 83,2 Mio. Menschen gelebt, etwa so viele wie Ende 2020 und 2019. Die gestiegene Sterbefallzahl war deutlich höher als die Zahl der Geborenen, die Lücke konnte 2021 allerdings durch die wieder gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden, 2020 war die Nettozuwanderung noch gesunken. Die Experten des BBSR rechnen in ihrer letzten Bevölkerungsprognose damit, dass die Bevölkerung weiter wächst und erst im Jahr 2024 ihren Höchststand erreichen wird. Die neue Regierung sieht in Deutschland ein modernes Einwanderungsland und möchte z. B. die Zuwanderung für Fachkräfte auch aus dem Nicht-EU-Ausland erleichtern. Laut dem Vorstandsvorsitzenden der Bundesagentur für Arbeit benötigt Deutschland rund 400.000 Zuwanderer pro Jahr, deutlich mehr als in der Vergangenheit, um einem sich abzeichnenden Arbeitskräftemangel entgegen zu wirken. In ihrer Gesamtheit ist unter den Bedingungen der Corona-Krise 2020 vor allem in kreisfreien Großstädten die Einwohnerzahl nicht weiter gestiegen (2020 -0,1%). Die im Lockdown eher abrupt ausgebliebene Zuwanderung aus dem Ausland könnte auf einen temporären Effekt deuten. Die zunehmende Suburbanisierung kann aber schon seit einigen Jahren beobachtet werden und es lässt sich hinsichtlich der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten. Aufnahmekapazitäten für weitere Zuziehende sind in Ballungszentren knapp. Die Nachfrage verlagert sich in das Umland der Städte, auch dank verbesserter Möglichkeiten im Homeoffice zu arbeiten oder wegen einer wieder stärkeren Orientierung am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Da weniger Menschen in die Metropolen zogen, legte auch der Leerstandsrückgang laut CBRE eine Verschnaufpause ein. Dennoch fehlt es in den großen Städten nach wie vor an Wohnungen, aber die Bautätigkeit steigt. Der GdW rechnet für 2021 mit rund 315.000 Fertigstellungen, im Jahr 2020 waren es 306.000. Mit Blick auf die erwartete Nettozuwanderung und das aufgelaufene Wohnungsdefizit werden aus Sicht des GdW jedoch jährlich rund 320.000 Wohnungen benötigt. Der Koalitionsvertrag zwischen den Parteien der neuen Regierung hat die Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr festgeschrieben. Trotz Pandemie, Preissteigerungen und Lieferengpässen sieht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung eine anhaltend gute Perspektive für die Bauwirtschaft.

Der Wohnimmobilieninvestmentmarkt Deutschland erreichte nach Berechnungen von CBRE 2021 ein Rekordergebnis mit einem Transaktionsvolumen von rund 49,1 Mrd. €, fast 140% höher als im Vorjahr. Auch ohne die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia, der größten Transaktion der vergangenen Jahre, lag das Investitionsvolumen 2021 deutlich über dem Ergebnis von 2020. Für 2022 erwartet CBRE ein dynamisches Transaktionsgeschehen am deutschen Wohnimmobilieninvestmentmarkt.

Zu den politischen Maßnahmen mit Wirkung auf die Wohnungswirtschaft im Jahr 2021 gehörten z. B. das Baulandmobilisierungsgesetz (z. B. Wohnbaurleichterungen, Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen), ein Gesetz, das sogenannte Share Deals unattraktiver machen soll sowie eine Reform des Mietspiegelrechts. Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern werden Mietspiegel Pflicht. Ab Juli 2022 gelten dann einheitliche Vorgaben zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel. Auswirkungen auf die Wohnkosten hat die seit 1. Januar 2021 geltende CO<sub>2</sub>-Bepreisung, der Preis wurde zum 1. Januar 2022 erhöht. Gleichzeitig wurde das Wohngeld erhöht. Zu den weiteren Neuerungen 2022 zählen z. B. das Auslaufen der Förderung von KfW-Effizienzhausstandard 55 und der überraschende vorläufige Programmstopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude kurz vor Ende Januar 2022. Die Bundesregierung möchte die Förderung und gesetzliche Standards für Neubau neu ordnen. Ende Februar kam es dann bereits zu einer Wiederaufnahme der Sanierungsförderung. Für die ab 2025 geltende neue Grundsteuer müssen Eigentümer von Grundstücken bereits ab dem 1. Juli 2022 eine entsprechende Steuererklärung abgeben. Zu den Vorhaben der neuen Regierungskoalition für die nächsten Jahre gehören neben der Ausweitung des Wohnungs- und Sozialwohnungsbaus, z. B. eine neue Wohngemeinnützigkeit, auch weitere Regulierungsmaßnahmen, z. B. Senkung der Kappungsgrenze und Verlängerung des Betrachtungszeitraums von Mietspiegeln.

## Schweden

Schwedens Wirtschaft hat sich 2021 besser als erwartet entwickelt: Mit einem voraussichtlichen BIP-Wachstum von 4,9 % liegt das BIP-Niveau bereits höher als vor der Pandemie Ende 2019. Eine etwas schwächere internationale Nachfrage, Produktionsstörungen und eine geringfügige Verlangsamung des Verbrauchs aufgrund steigender Energiepreise werden in den kommenden Quartalen laut Einschätzung der SEB Group das Wachstum dämpfen. Diese Verlangsamung wird jedoch nur vorübergehend sein. Mit einer zunehmend hohen Impfquote und wegfallenden Eindämmungsmaßnahmen wird der private Konsum, flankiert von steigender Beschäftigung und steigenden Löhnen, wesentlicher Wachstumstreiber sein. Laut Prognose des Nationalen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIWF) wird das BIP-Wachstum Ende 2022 bei 3,3 % liegen, bevor es im Jahr 2023 auf 2,0 % sinkt, wenn der Aufholprozess nach der Pandemie nachlässt.

Die Bruttoanlageinvestitionen haben mit einem Wachstum von 6,9 % im Jahr 2021 positiv überrascht. Günstige Finanzierungsbedingungen, der grüne Wandel und die Digitalisierung werden voraussichtlich zu einem anhaltend hohen Investitionswachstum im Unternehmenssektor führen.

Der Konsum der privaten Haushalte ist nach wie vor die wichtigste Triebfeder der wirtschaftlichen Erholung. Allerdings drückt die unerwartet hohe Inflation auf den Verbrauch und auch die seit Januar 2022 neu geltenden pandemiebedingten Einschränkungen dürften vor allem den Dienstleistungskonsum reduzieren. Für 2021 rechnet das NIWF mit einem Anstieg des Privatkonsums von 5,2 %, für 2022 von 3,9 %. Auch die staatlichen Konsumausgaben haben im Jahr 2021 mit 3,4 % einen beachtlichen Anstieg verzeichnet, was im Hinblick auf die Ausgaben zur Gesundheitsversorgung oder arbeitsmarktpolitischen Programmen zum Großteil der Pandemie geschuldet ist. Das NIWF rechnet für 2022 mit einem niedrigeren Wachstum von 0,8 %.

Steigender Konsum und wachsende Investitionen haben im Jahr 2021 die Importnachfrage beflügelt. Lieferengpässe und Versorgungsprobleme, vor allem in der Automobilindustrie, dürften die Hauptgründe sein, dass die Exporte mit der Importdynamik nicht ganz schritthalten konnten. Dennoch sind die Nachfrageaussichten für die schwedische Exportindustrie gut.

Der schwedische Arbeitsmarkt hat sich im vergangenen Jahr weiter gefestigt. Die Beschäftigung stieg stärker als die Erwerbsbevölkerung und der Arbeitskräftemangel hat insbesondere im verarbeitenden Gewerbe und bei den Dienstleistungen zugenommen. Das NIWF rechnet damit, dass die Arbeitslosenquote von voraussichtlich 8,9 % im Jahr 2021 auf 7,5 % im Jahr 2022 zurückgehen wird.

Die CPIF-Inflation – der Anstieg des Verbraucherpreises mit einem festen Zinssatz – weist laut NIWF einen Jahresdurchschnitt von voraussichtlich 2,4 % im Jahr 2021 auf. Dabei kletterte die Inflationsrate zum Jahresende auf 4,1 %, Haupttreiber waren dabei die gestiegenen Strompreise sowie Kosten für Kleidung und Transportdienstleistungen. Für 2022 geht das Institut von einem weiteren Preisanstieg um 2,8 % aufgrund höherer Warenpreise aus. Weiterhin wird erwartet, dass die Riksbank den Reposatz bis Ende 2023 unverändert auf 0 % belassen wird.

Neben den weltwirtschaftlichen Risiken dürften für die schwedische Konjunktorentwicklung vor allem folgende Einflüsse von Bedeutung sein: politische Komplikationen nach den Parlamentswahlen im September 2022 und eine nicht vorhersehbare Wirtschaftspolitik der neuen Regierung, ausreichendes Maß bei der weiteren Bekämpfung von Corona und Unterschätzung der schwedischen Inflationsrisiken mit gleichzeitig steigendem Zinsrisiko.

Der Wohnungsmarkt zeigte sich während der Pandemie stark. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, allerdings bestehen laut Boverket (Schwedisches Amt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung) auf der Angebotsseite

Unsicherheiten, die z. B. das Bautempo vor dem Hintergrund pandemiebedingter unsicherer Liefersituationen bei diversen Bauprodukten betreffen.

Nach Angaben des SCB stiegen die Mieten 2021 im Durchschnitt um 1,4 % und damit etwas schwächer als im Vorjahr (2020: 1,9 %). Erste durch „Hem & Hyra“, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbands („Hyresgästföreningen“), veröffentlichte Ergebnisse der Mietverhandlungen für das Jahr 2022 zeigen bereits einen weiteren Anstieg der Mieten. Die Preise für Eigentumswohnungen („Bostadsrätter“) stiegen laut Svensk Mäklarstatistik, dem unabhängigen Anbieter für Immobilienpreisstatistiken Schwedens, im Jahr 2021 um 7 % (Einfamilienhäuser um 13 %). Die Preise für Wohneigentum sind während der Pandemie stark gestiegen. Die Preisentwicklung wechselte aber im Jahresverlauf 2021 in eine ruhigere Phase. Gründe sind nach Ansicht der Experten der SEB, dass die besonderen Rahmenbedingungen während der Pandemie, z. B. starker Fokus auf die eigene Wohnung oder Homeoffice, allmählich nachlassen. Das Ergebnis ist die Rückkehr zu normaleren Bedingungen sowie Tendenzen zu wieder stärkerem Interesse an Wohnungen gegenüber Einfamilienhäusern sowie kleineren gegenüber größeren Wohnungen. Die SEB-Experten erwarten weiterhin einen Aufwärtstrend mit moderatem Preisanstieg im Jahr 2022.

Die Bevölkerung Schwedens ist in den vergangenen Jahren gewachsen und wird nach aktueller Schätzung des SCB von 2020 bis 2040 um 900.000 auf mehr als 11 Mio. Einwohner steigen. Im Zuge der Pandemie verzeichnete Schweden im Jahr 2021 voraussichtlich ein vergleichsweise geringes Bevölkerungswachstum. Das Neubaugeschehen blieb lange Zeit hinter dem Bevölkerungszuwachs zurück, weswegen in weiten Teilen des Landes Wohnungsknappheit herrscht. Die Zahl der Gemeinden mit einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt nimmt zu, dennoch melden laut der Wohnungsmarktumfrage 2021 von Boverket 207 der 290 Gemeinden Wohnraumangel, darunter nahezu alle Gemeinden in den drei Metropolregionen Stockholm, Göteborg und Malmö. Insbesondere Bevölkerungsgruppen, die neu auf dem Wohnungsmarkt sind (z. B. junge Menschen), haben Schwierigkeiten, ihren Wohnraumbedarf zu decken, aber auch Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen, die ihre Wohnung wechseln wollen oder müssen.

Laut aktueller Schätzung von Boverket wurden im Jahr 2021 rund 54.000 Wohnungen fertiggestellt (inkl. Zugänge durch Umbauten), im Jahr 2022 werden es voraussichtlich 61.000 Wohnungen sein. Das wäre der höchste Stand seit 30 Jahren, wenn auch nur unwesentlich mehr als der langfristige Baubedarf. Laut Schätzung von Boverket müssen bis 2030 jährlich rund 60.000 Wohnungen neu gebaut werden, um dem erwarteten Bevölkerungswachstum gerecht zu werden und das aufgestaute Wohnungsdefizit abzubauen.

Knapp drei Viertel des Baubedarfs entfallen auf die drei Metropolregionen. Die unsichere Liefersituation bei diversen Bauprodukten droht insbesondere im Jahr 2022 den Wohnungsbau zu verlangsamen und der beschlossene Ausstieg aus der Investitionsförderung für Mietwohnungen und studentisches Wohnen dürfte sich bremsend auf den Mietwohnungsbau auswirken.

Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut der unabhängigen Beratungsfirma Pangea Property Partners im Jahr 2021 Immobilien im Wert von 35,0 Mrd. € gehandelt, ein Plus von mehr als 90 % gegenüber dem Vorjahr. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 31 % das größte Segment.

## Österreich

Die österreichische Wirtschaft wuchs 2021 mit einer BIP-Zunahme von voraussichtlich 4,1 % kräftig, auch wenn neuerliche behördliche Einschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie, anhaltende Lieferengpässe und hohe Rohstoffpreise die Erholung zum Jahresende dämpften. Zu Jahresbeginn 2022 bestimmen noch die negativen Effekte der vierten Corona-Welle auf den Tourismus und die globalen Lieferengpässe die österreichische Konjunktur. Mit deren Auslaufen wird sich die Wirtschaft wieder rasch erholen und im Jahr 2022 nach Berechnungen des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) um 5,2 % wachsen.

Gestützt von der internationalen Industriekonjunktur und den Fördermaßnahmen der Regierung legten die Anlageinvestitionen laut dem Institut für Höhere Studien (IHS) mit 6,4 % im Jahr 2021 kräftig zu, was vor allem auf die Expansion in Ausrüstungen (7,3 %) und Bauten (5,5 %) zurückzuführen ist. Die Exportwirtschaft profitierte von der spürbaren Erholung der Weltwirtschaft und die heimischen Exportmärkte haben voraussichtlich um knapp 9 % im Jahr 2021 zugelegt. Mit der Belebung der Inlandsnachfrage und der starken Exporttätigkeit hat die Importnachfrage im Jahr 2021 einen Zuwachs von voraussichtlich 10,4 % verzeichnet. Der private Konsum hat im vergangenen Jahr mit voraussichtlich 3,2 % wieder spürbar zugelegt, wurde jedoch von den erneuten Eindämmungsmaßnahmen im Zuge der hohen Infektionszahlen gedämpft.

Die Impulse für die weitere wirtschaftliche Entwicklung werden vor allem vom privaten Konsum kommen, gestützt von Nachholeffekten, der guten Beschäftigungsentwicklung und der sinkenden Sparquote. Damit werden jene Bereiche kräftig wachsen, die 2021 von den behördlichen Einschränkungen betroffen waren, insbesondere der Handel, die Beherbergung und Gastronomie sowie andere konsumnahe Dienstleistungen. Mit der Auflösung der Lieferprobleme wird sich auch die Investitionstätigkeit wieder verstärken

und gestützt auf die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen der österreichischen Wirtschaft vor allem 2023 Schwung geben. Nach zwei Jahren mit negativen Wachstumsbeiträgen erwartet die Bank Austria ab 2022 wieder einen positiven Akzent vom Außenhandel, insbesondere durch die Dienstleistungsexporte im Zuge der Belebung des Tourismus.

Die wirtschaftliche Erholung hat zu einer raschen Verbesserung auf dem Arbeitsmarkt geführt und die Arbeitslosenquote ist im Jahr 2021 um 1,8 Prozentpunkte auf durchschnittlich 8,1% gesunken. Die Arbeitslosigkeit ist am Bau, in der Industrie und bei den Nichtmarktdienstleistungen sogar bereits geringer als vor dem Ausbruch der Pandemie. Das WIFO rechnet mit einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote auf 7,2% im Jahr 2022.

Die Inflation hat sich energiepreisbedingt und aufgrund der globalen Lieferengpässe im Jahr 2021 deutlich beschleunigt und die HVPI-Inflationsrate liegt voraussichtlich bei 2,7%. Im Jahr 2022 werden die Weitergabe der gestiegenen Großhandelspreise von Gas und Strom auf die Endverbraucher, die Einführung der CO<sub>2</sub>-Steuer per 1. Juli sowie Teuerungen bei nichtenergetischen Rohstoffen laut Prognose der Österreichischen Nationalbank (OeNB) zu einem weiteren Anstieg auf 3,2% führen.

Neben den internationalen Konjunkturrisiken wie neuen Infektionswellen, länger andauernden Verwerfungen in den globalen Lieferketten, höheren Inflationserwartungen oder eine Belastung von Chinas Wirtschaftsaktivität aufgrund einer Immobilienkrise sind die heimischen Risiken ebenfalls weitestgehend pandemiebedingt.

Das Immobilienjahr 2021 in Österreich war geprägt von starkem Investitionsdruck und hoher Nachfrage nach Wohnungen, Einfamilienhäusern und Grundstücken. Entsprechend setzte sich der Trend zu deutlich steigenden Immobilienpreisen weiter fort. Die Werte des aktuellen Wohnimmobilienpreisindex der OeNB auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich zeigen für das 3. Quartal 2021 einen Anstieg von 10,4% gegenüber dem Vorjahr. Im Vergleich zum 1. Quartal 2021 schwächte sich die Preisdynamik jedoch im 2. und 3. Quartal 2021 etwas ab. In Wien stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahresquartal um 10,2%. Im übrigen Bundesgebiet lag die Preisentwicklung im gleichen Zeitraum bei 10,6%. Die Abweichung der Preisentwicklung bei Wohnimmobilien von der Entwicklung der im Fundamentalpreisindikator der OeNB enthaltenen Faktoren hat sich weiter beschleunigt, was auf eine zunehmende Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes hindeutet. Die Wohnungsmieten stiegen laut VPI von Statistik Austria in Österreich im

Jahresvergleich 2021 um 2,0% gegenüber dem Vorjahr, allerdings waren nach Steigerungen zu Jahresbeginn im weiteren Jahresverlauf Dämpfer zu verzeichnen.

Landesweit erwarten die Experten des Immobiliendienstleisters RE/MAX für 2022 ein grundsätzlich positives Immobilienjahr. Die Nachfrage nach Immobilien dürfte stärker steigen als das Angebot. Im Ergebnis dürften sowohl die Kaufpreise für Wohnimmobilien (spürbar) als auch neue, frei vereinbare Mietabschlüsse (unterhalb Inflationsrate) steigen. Auf den großstädtischen Wohnungsmärkten zeichnen sich laut Immobiliendienstleister EHL für 2022 einige neue Trends ab. So werden im Mietbereich wieder mehr Drei- oder Vierzimmerwohnungen gesucht, nicht zuletzt, weil die Coronakrise mit Homeoffice und Homeschooling den Bedarf nach zumindest einem zusätzlichen Zimmer verstärkt. Allerdings wird dabei besonderer Wert auf effiziente Grundrisse gelegt, um dies auf möglichst kleiner Fläche zu erreichen. Bei anziehender Nachfrage und knappem Angebot dürften laut RE/MAX auch die Preise für Stadt- und Zinshäuser in Österreich 2022 steigen.

Österreichs Bevölkerung wächst und die positive Entwicklung wird voraussichtlich weiter anhalten. Laut aktueller Bevölkerungsprognose von Statistik Austria wird die Bevölkerung Österreichs von 8,9 Mio. (2020) bis 2040 um voraussichtlich 6% auf rd. 9,5 Mio. Personen steigen. Der erwartete Bevölkerungszuwachs ist ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Nach Angaben der Bank Austria hat der Wohnungsbau in Österreich in den letzten Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum weitgehend Rechnung getragen. Nach dem Neubaurekord 2019 mit 78.000 fertiggestellten Wohnungen hat sich die Bauleistung 2020 (rund 73.000 Wohnungen) etwas abgekühlt und dürfte im Jahr 2021 das Vorjahresniveau erreicht bzw. leicht zulegen haben. Zwar schätzt die OeNB für 2021 ein kumuliertes Überangebot von knapp 40.000 Wohneinheiten, für manche Regionen bzw. Marktsegmente herrscht jedoch noch immer ein Wohnungsmangel. Laut Bank Austria dürften vor allem im Bereich günstiger Mietwohnungen in den Ballungszentren Lücken bestehen. Die Bauwirtschaft ist derzeit mit Lieferengpässen und starken Preisanstiegen bei Baumaterialien konfrontiert, Baupreise und Baukosten steigen spürbar.

Am österreichischen Immobilieninvestmentmarkt wurden laut Angaben von EHL im Jahr 2021 Immobilien im Wert von 4,55 Mrd. € gehandelt, ein Plus von 30% gegenüber dem Vorjahr. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von ca. 35% das größte Segment. Die EHL-Experten erwarten einen sehr aktiven Start in das 1. Quartal 2022.

## Gesamtentwicklung des Konzerns

### Geschäftsentwicklung 2021 im Überblick

Für Vonovia war das Geschäftsjahr 2021 trotz weiter andauernder Corona-Pandemie ein erfolgreiches Jahr. Wir konnten unsere Marktposition durch die Mehrheitsbeteiligung an der Deutsche Wohnen weiter ausbauen. Darüber hinaus waren wir weiterhin für alle Interessengruppen, insbesondere auch für unsere Kunden, ein verlässlicher Partner. Wie im Jahr 2020 konnten wir unsere Geschäftsprozesse in vielen Bereichen trotz Corona nahezu uneingeschränkt durch Telearbeit unserer Mitarbeiter gewährleisten. Insgesamt ergaben sich durch die Corona-Pandemie für Vonovia auch im Jahr 2021 keine bedeutsamen Auswirkungen auf die operative und die finanzielle Performance. Insgesamt hatten wir nur geringe Ausfälle an Mietzahlungen zu verzeichnen. Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie Vertriebsaktivitäten waren temporär nur geringfügig durch Corona-Beschränkungen beeinträchtigt. Im Geschäftsjahr 2021 beobachteten wir weiterhin eine stabile Nachfrage für

Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie.

In den eigenen Bestand haben wir für Neubau- und Modernisierung insgesamt (inklusive Deutsche Wohnen) rund 1,4 Mrd. € (2020: 1,3 Mrd. €) sowie für Instandhaltung rund 0,8 Mrd. € (2020: 0,6 Mrd. €) investiert. Dabei haben wir 1.373 Wohnungen (2020: 1.442) durch Neubau fertiggestellt. Hinzu kommen 827 für den Verkauf bestimmte fertiggestellte Wohnungen (2020: 646).

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns zuletzt prognostizierten Steuereckdaten ohne Deutsche Wohnen und deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2021. Daneben sind die Konzernzahlen 2021 inkl. Deutsche Wohnen ausgewiesen. Im Vergleich der aktuellen Konzernzahlen zum Vorjahr ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen 2021 die per 30. September 2021 erstkonsolidierte Deutsche Wohnen-Gruppe mit den Ergebnisbeiträgen des 4. Quartals 2021 enthalten ist.

	2020	Letzte Prognose Quartalsmitteilung Q3 2021**	2021**	2021
Segmenterlöse Total	4,4 Mrd. €	4,9–5,1 Mrd. €	4,9 Mrd. €	5,2 Mrd. €
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.909,8 Mio. €</b>	<b>Im Bereich oberes Ende 2.055–2.105 Mio. €</b>	<b>2.098,5 Mio. €</b>	<b>2.269,3 Mio. €</b>
<b>Group FFO</b>	<b>1.348,2 Mio. €</b>	<b>1.520–1.540 Mio. €</b>	<b>1.534,5 Mio. €</b>	<b>1.672,0 Mio. €</b>
Group FFO pro Aktie*	2,23 €	ausgesetzt	1,98 €	2,15 €
<b>EPRA NTA pro Aktie*</b>	<b>58,78 €</b>	<b>ausgesetzt</b>		<b>66,73 €</b>
Nachhaltigkeits-Performance-Index	-	-105 %	109 %	-

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

\*\* Exkl. Deutsche Wohnen.

Die **Segmenterlöse Total** lagen im Jahr 2021 mit rund 5,2 Mrd. € um 18,5 % über dem Vorjahreswert von rund 4,4 Mrd. €. Maßgeblich für diesen Anstieg waren im Wesentlichen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development), die zusätzlichen Mieteinnahmen durch Deutsche Wohnen im 4. Quartal 2021 sowie das organische Wachstum durch Neubau und Modernisierung im Vonovia Portfolio. Im 4. Quartal 2021 trug die Deutsche Wohnen mit einem Volumen von rund 0,3 Mrd. € zu den Segmenterlösen Total der Vonovia bei.

Das **Adjusted EBITDA Total** lag mit 2.269,3 Mio. € im Jahr 2021 18,8 % über dem Vorjahreswert von 1.909,8 Mio. €. Zu diesem Anstieg trug Deutsche Wohnen mit einem Ergebnis-

beitrag in Höhe von 170,8 Mio. € bei. Mit Ausnahme des Segments Value-add verzeichneten alle übrigen Segmente ein Wachstum beim Adjusted EBITDA.

Der **Group FFO** stieg 2021 um 24,0 % auf 1.672,0 Mio. € (2020: 1.348,2 Mio. €) an. Dies entspricht einem Group FFO pro Aktie von 2,15 € (2020: 2,23 €). Zu dem Group FFO-Anstieg trug im Wesentlichen die Akquisition der Deutsche Wohnen mit einem Adjusted EBITDA in Höhe von 170,8 Mio. € sowie das verbesserte Adjusted EBITDA Rental und das verbesserte Adjusted EBITDA Development bei. Das Adjusted EBITDA Rental stieg von 1.554,2 Mio. € im Jahr 2020 auf 1.648,0 Mio. € im Jahr 2021 an. Das Adjusted EBITDA Development stieg von 110,9 Mio. € im Jahr 2020 auf

187,7 Mio. € im Jahr 2021 an. Der Group FFO-Zinsaufwand lag 2021 mit 397,7 Mio. € 4,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 380,1 Mio. €. Die laufenden Ertragsteuern FFO lagen mit 65,2 Mio. € im Jahr 2021 24,4 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 52,4 Mio. €. Die Konsolidierungseffekte (ohne at-Equity-Effekt Deutsche Wohnen aus Q3 2021) lagen mit 160,0 Mio. € im Jahr 2021 23,9 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 129,1 Mio. €. Dazu hat im Wesentlichen der Anstieg des Rohertrags im Bereich Development to hold von 62,8 Mio. € im Jahr 2020 auf 84,9 Mio. € im Jahr 2021 beigetragen.

Der **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 66,73 € im Jahr 2021 13,5 % über dem TERP-adjusted Vorjahreswert von 58,78 €. Maßgeblich für den Anstieg der Nettovermögens Kennzahlen war das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von 7.393,8 Mio. € im Jahr 2021 (2020: 3.719,8 Mio. €). Gegenläufig wirkte sich die Ausschüttung der Bardividende in Höhe von 486,0 Mio. € im Jahr 2021 (2020: 504,6 Mio. €) aus.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** (Vonovia ohne Deutsche Wohnen) lag mit 109 % im Jahr 2021 über dem zuletzt prognostizierten Wert von 105 %. Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau, aber auch eine positive Entwicklung des Kundenzufriedenheitsindex beigetragen.

### Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellt sich höchst positiv dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung, des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils und der durch die ratinggestützten Anleihefinanzierungen gewonnenen Finanzierungsflexibilität mit Blick auf organisches wie auch externes Wachstum. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungs- und Developmentprozessen und der Einsatz von neuen digitalen Softwarelösungen, der Ausbau des Value-add-Geschäfts, die kontinuierlichen Recurring Sales sowie ein erfolgreiches Developmentgeschäft fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

## Ertragslage

### Überblick

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia im Jahr 2021 und deren Werttreiber. Zur eingeschränkten Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte verweisen wir auf die im Kapitel zur **→ Gesamtentwicklung des Konzerns** getroffenen Erläuterungen.

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Segmenterlöse Total	4.370,0	5.179,9	18,5
Segmenterlöse Rental	2.285,9	2.361,6	3,3
Segmenterlöse Value-add	1.104,6	1.165,8	5,5
Segmenterlöse Recurring Sales	382,4	477,0	24,7
Segmenterlöse Development	597,1	867,8	45,3
Segmenterlöse Deutsche Wohnen	-	307,7	-
Adjusted EBITDA Total	1.909,8	2.269,3	18,8
Adjusted EBITDA Rental	1.554,2	1.648,0	6,0
Adjusted EBITDA Value-add	152,3	148,8	-2,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	92,4	114,0	23,4
Adjusted EBITDA Development	110,9	187,7	69,3
Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen	-	170,8	-
Group FFO	1.348,2	1.672,0	24,0
Monatliche Ist-Miete Vonovia in €/m <sup>2</sup>	7,16	7,33	2,4
Monatliche Ist-Miete Vonovia ohne Deutsche Wohnen in €/m <sup>2</sup>	7,16	7,38	3,1
Monatliche Ist-Miete Deutsche Wohnen in €/m <sup>2</sup>	-	7,20	-
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m <sup>2</sup> )	26.532	28.784	8,5
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	414.931	452.868	9,1
Leerstandsquote Vonovia in %	2,4	2,2	-0,2 pp
Leerstandsquote Vonovia ohne Deutsche Wohnen in %	2,4	2,4	-
Leerstandsquote Deutsche Wohnen in %	-	1,7	-
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen Rental (€/m <sup>2</sup> )	22,31	25,18	12,9
davon Instandhaltungsaufwand (€/m <sup>2</sup> )	12,10	12,57	3,9
davon substanzwahrende Investitionen (€/m <sup>2</sup> )	10,21	12,61	23,5
Anzahl erworbener Einheiten	1.711	155.145	>100
Anzahl verkaufter Einheiten	3.677	6.870	86,8
davon Recurring Sales	2.442	2.747	12,5
davon Non-core Disposals	1.235	723	-41,5
davon Deutsche Wohnen	-	3.400	-
Anzahl neu gebauter Wohnungen	2.088	2.200	5,4
davon für den eigenen Bestand	1.442	1.373	-4,8
davon für den Verkauf an Dritte	646	827	28,0
davon Deutsche Wohnen	-	-	-
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	10.622	15.871	49,4

Zum Jahresende 2021 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 565.334 eigenen Wohnungen (2020: 415.688), 168.015 Garagen und Stellplätzen (2020: 139.429) sowie 9.289 gewerblichen Einheiten (2020: 6.564).

### Segmenterlöse Total

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Mieteinnahmen Konzern	2.288,5	2.571,9	12,4
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	50,2	141,7	>100
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien soweit diese auf Recurring Sales entfallen	382,4	477,2	24,8
Interne Erlöse Value-add	1.053,0	1.107,2	5,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	297,7	519,6	74,5
Fair Value Development to hold	298,2	362,3	21,5
<b>Segmenterlöse Total</b>	<b>4.370,0</b>	<b>5.179,9</b>	<b>18,5</b>

Im Geschäftsjahr 2021 stiegen die **Segmenterlöse Total** von 4.370,0 Mio. € um 18,5 % auf 5.179,9 Mio. € an. Maßgeblich für diesen Anstieg waren im Wesentlichen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development), die zusätzlichen Mieteinnahmen durch Deutsche Wohnen im 4. Quartal 2021 sowie das organische Wachstum durch Neubau und Modernisierung im Vonovia Portfolio. Im 4. Quartal 2021 hat Deutsche Wohnen insgesamt mit einem Volumen in Höhe von 307,7 Mio. € zu den Segmenterlösen beigetragen.

Der **Group FFO** stieg von 1.348,2 Mio. € im Jahr 2020 um 24,0 % auf 1.672,0 Mio. € im Jahr 2021 an. Davon entfielen 137,5 Mio. € auf Deutsche Wohnen, wobei hier akquisitionsbedingte FFO-Zinsen in Höhe von 20,8 Mio. € und gegenläufig der At-equity-FFO-Beitrag von 25,6 Mio. € berücksichtigt sind.

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg um 359,5 Mio. € von 1.909,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2020 auf 2.269,3 Mio. € im Jahr 2021 an. Dazu trug Deutsche Wohnen im 4. Quartal 2021 mit einem Volumen in Höhe von 170,8 Mio. € bei. Das Adjusted EBITDA Rental stieg um 6,0 % von 1.554,2 Mio. € im Jahr 2020 auf 1.648,0 Mio. € im Jahr 2021 an. Das Adjusted EBITDA Value-add lag mit 148,8 Mio. € im Jahr 2021 2,3 % unter dem Vorjahreswert von 152,3 Mio. €. Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag mit 114,0 Mio. € 23,4 % über dem Vorjahreswert von 92,4 Mio. €. Das Adjusted EBITDA Development lag 2021, im Wesentlichen bedingt durch den Global Exit eines Projektes im Bereich to sell, mit 187,7 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert von 110,9 Mio. €.

## Group FFO

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Group FFO und weiterer Werttreiber im Berichtszeitraum. Der Vorjahresvergleich ist im Wesentli-

chen durch die per 30. September 2021 erstkonsolidierte Deutsche Wohnen beeinträchtigt.

### Group FFO

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Segmenterlöse Rental	2.285,9	2.361,6	3,3
Aufwendungen für Instandhaltung	-321,1	-332,7	3,6
Operative Kosten Rental	-410,6	-380,9	-7,2
<b>Adjusted EBITDA Rental</b>	<b>1.554,2</b>	<b>1.648,0</b>	<b>6,0</b>
Segmenterlöse Value-add	1.104,6	1.165,8	5,5
davon externe Erlöse	51,6	58,6	13,6
davon interne Erlöse	1.053,0	1.107,2	5,1
Operative Kosten Value-add	-952,3	-1.017,0	6,8
<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	<b>152,3</b>	<b>148,8</b>	<b>-2,3</b>
Segmenterlöse Recurring Sales	382,4	477,0	24,7
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-274,0	-343,7	25,4
<b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>	<b>108,4</b>	<b>133,3</b>	<b>23,0</b>
Vertriebskosten Recurring Sales	-16,0	-19,3	20,6
<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	<b>92,4</b>	<b>114,0</b>	<b>23,4</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	297,7	503,7	69,2
Herstellkosten Development to sell	-235,9	-367,2	55,7
<b>Rohrertrag Development to sell</b>	<b>61,8</b>	<b>136,5</b>	<b>&gt;100</b>
Fair Value Development to hold	298,2	362,3	21,5
Herstellkosten Development to hold*	-235,4	-277,4	17,8
<b>Rohrertrag Development to hold</b>	<b>62,8</b>	<b>84,9</b>	<b>35,2</b>
Mieterlöse Development	1,2	1,8	50,0
Operative Kosten Development	-14,9	-35,5	>100
<b>Adjusted EBITDA Development</b>	<b>110,9</b>	<b>187,7</b>	<b>69,3</b>
<b>Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen</b>	<b>-</b>	<b>170,8</b>	<b>-</b>
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.909,8</b>	<b>2.269,3</b>	<b>18,8</b>
Zinsaufwand FFO	-380,1	-397,7	4,6
Laufende Ertragsteuern FFO	-52,4	-65,2	24,4
Konsolidierung**	-129,1	-134,4	4,1
<b>Group FFO</b>	<b>1.348,2</b>	<b>1.672,0</b>	<b>24,0</b>

\* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen 2021 in Höhe von 0,9 Mio. € (2020: 0,8 Mio. €).

\*\* Davon Zwischengewinne 2021: -37,8 Mio. € (2020: -33,5 Mio. €), Rohrertrag Development to hold 2021: -84,9 Mio. € (2020: -62,8 Mio. €), IFRS-16-Effekte 2021: -37,3 Mio. € (2020: -32,8 Mio. €), FFO-at-equity-Effekt Deutsche Wohnen 2021: 25,6 Mio. €.

Zum Jahresende 2021 war unser Wohnungsbestand nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,2% leicht unter dem Vergleichswert Ende 2020 von 2,4%. Die

**Segmenterlöse Rental** stiegen von 2.285,9 Mio. € im Jahr 2020 im Wesentlichen bedingt durch organisches Wachstum durch Neubau und Modernisierung um 3,3% auf

2.361,6 Mio. € im Jahr 2021 an. Von den Mieteinnahmen des Segments Rental 2.361,6 Mio. € (2020: 2.285,9 Mio. €) entfielen 1.894,0 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (2020: 1.845,4 Mio. €), 357,0 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (2020: 332,5 Mio. €) sowie 110,6 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (2020: 108,0 Mio. €).

Im Segment Rental lag die marktbedingte Steigerung der Mieten bei 1,6 % (2020: 0,6 %). Darin enthalten sind Einmal-effekte in Höhe von 0,6 %, bedingt durch die Nichtgültigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“). Darüber hinaus konnten wir durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms einen Mietanstieg von 1,6 % (2020: 1,9 %) realisieren. Die entsprechende like-for-like Mietsteigerung betrug im Berichtszeitraum 3,2 % (2020: 2,5 %). Unter Berücksichtigung der Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen ergibt sich eine **organische Mietsteigerung** von insgesamt 3,8 % (2020: 3,1 %). Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental lag per Ende Dezember 2021 bei 7,38 € pro m<sup>2</sup> gegenüber 7,16 € pro m<sup>2</sup> per Ende Dezember 2020. Im deutschen Portfolio (ohne Deutsche Wohnen) lag die monatliche Ist-Miete zum Jahresende 2021 bei 7,19 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2020: 6,95 €), im schwedischen Portfolio bei 10,31 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2020: 10,31 €) sowie im österreichischen Portfolio bei 4,89 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2020: 4,79 €). Die Mieteinnahmen der

Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sowie Wasserversorgung sind in den Mieteinnahmen enthalten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt.

Trotz Corona-Pandemie konnten wir im Geschäftsjahr 2021 unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie weiter fortsetzen. Bei einzelnen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen kam es Corona-bedingt zu leichten Bauverzögerungen. Insgesamt lagen unsere Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen im Jahr 2021 mit 2.185,6 Mio. € um 12,9 % über dem Vorjahreswert von 1.935,9 Mio. €. Dazu hat Deutsche Wohnen im 4. Quartal 2021 mit einem Volumen in Höhe von 234,0 Mio. € beigetragen. Die Instandhaltungsleistungen im Segment Rental lagen im Jahr 2021 mit 666,4 Mio. € 12,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 592,0 Mio. €. Die Modernisierungen lagen mit 758,6 Mio. € um 16,5 % unter dem Vorjahreswert von 908,4 Mio. €. Der Rückgang des Modernisierungsvolumens ist im Wesentlichen auf die deutlich geringere Investitionstätigkeit in Berlin aufgrund des Mietendeckels sowie auf vereinzelt Einschränkungen im Rahmen der Corona-Pandemie zurückzuführen. Die Neubauleistung lag mit 526,6 Mio. € im Jahr 2021 20,9 % über dem Vergleichswert von 435,5 Mio. € im Jahr 2020.

### Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	321,1	332,7	3,6
Substanzwahrende Investitionen	270,9	333,7	23,2
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	<b>592,0</b>	<b>666,4</b>	<b>12,6</b>
Modernisierungsmaßnahmen	908,4	758,6	-16,5
Neubau (to hold)	435,5	526,6	20,9
<b>Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>1.343,9</b>	<b>1.285,2</b>	<b>-4,4</b>
Instandhaltungs-/Modernisierungs-/Neubauleistung Deutsche Wohnen	-	234,0	-
<b>Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>1.935,9</b>	<b>2.185,6</b>	<b>12,9</b>

Im Geschäftsjahr 2021 lagen die operativen Kosten im Segment Rental mit 380,9 Mio. € um 7,2 % unter dem Vergleichswert 2020 von 410,6 Mio. €. Dazu haben auch geringere Corona-bedingte Kosten beigetragen. Insgesamt stieg das **Adjusted EBITDA Rental** von 1.554,2 Mio. € im Jahr 2020 um 6,0 % auf 1.648,0 Mio. € im Jahr 2021 an.

Das **Segment Value-add** war geringfügig von der Corona-Pandemie beeinflusst. Gründe hierfür waren einzelne Corona-bedingte Bauverzögerungen bei Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt hat die eigene Handwerkerorganisation zur stabilen Entwicklung des Segments beigetragen.

Unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Versorgung unserer Mieterinnen und Mieter mit Kabelfernsehen, Wohnumfeld-, Versicherungs- und Messdienstleistungen sowie Energielieferungen haben wir weiter ausgebaut. Zum Jahresende 2021 wurden von uns rund 36.400 Haushalte direkt mit Energie (2020: rund 23.100) beliefert.

Die externen Erlöse aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden lagen mit 58,8 Mio. € im Jahr 2021 13,6 % über dem Wert des Vorjahres von 51,6 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze lagen mit 1.107,2 Mio. € im Jahr 2021 um 5,1 % über dem Vorjahreswert von 1.053,0 Mio. €. Insgesamt ergab

sich damit ein Anstieg der Segmenterlöse Value-add von 1.104,6 Mio. € im Jahr 2020 um 5,5 % auf 1.165,8 Mio. € im Jahr 2021. Im Geschäftsjahr 2021 lagen die operativen Kosten im Segment Value-add mit 1.017,0 Mio. € um 6,8 % über den Vergleichszahlen 2020 von 952,3 Mio. €. Dazu haben insbesondere höhere Fremdleistungen sowie höhere Corona-bedingte Kosten beigetragen. Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 148,8 Mio. € im Jahr 2021 2,3 % unter dem Vorjahreswert von 152,3 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie trotz Corona-Pandemie weiter erfolgreich fortgesetzt. Wir weisen im Segment Recurring Sales alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) aus.

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2021 mit 477,0 Mio. € 24,7 % über dem Vergleichswert 2020 von 382,4 Mio. €; davon entfielen 367,9 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (2020: 264,2 Mio. €) und 109,1 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (2020: 118,2 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2021 privatisierten wir 2.747 Wohnungen (2020: 2.442), davon 2.280 in Deutschland (2020: 1.870) und 467 in Österreich (2020: 572). Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im Geschäftsjahr 2021 mit 114,0 Mio. € um 23,4 % über dem Vergleichswert 2020 von 92,4 Mio. €. Der **Verkehrswert-Step-up** Recurring Sales lag im Jahr 2021 mit 38,8 % leicht unter dem Vergleichswert von 39,6 % im Jahr 2020.

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im Geschäftsjahr 2021 im Rahmen der Bestandsbereinigung 723 Wohneinheiten aus dem Portfolio **Non-core Disposals** (2020: 1.235) mit Gesamterlösen von 76,4 Mio. € (2020: 203,9 Mio. €) veräußert. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 50,3 % deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 40,1 %. Zu dem Anstieg haben einzelne Grundstücksverkäufe beigetragen.

Das **Segment Development** erzielte im Geschäftsjahr 2021 durch seine Bereiche **Development to sell** und **Development to hold** positive Ergebnisbeiträge in Deutschland, in Österreich und in Schweden und trug somit zum positiven Wachstum von Vonovia bei. Die Segmenterlöse Development (Summe aus Erlösen aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell, Fair Value Development to hold und Mieteinnahmen Development) stiegen von 597,1 Mio. € im Jahr 2020 um 45,3 % auf 867,8 Mio. € im Jahr 2021 an. Dazu trugen insbesondere höhere Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell bei. Sie lagen mit 503,7 Mio. € im Jahr 2021 deutlich über dem Vorjahreswert von 297,7 Mio. €.

Im Bereich **Development to sell** wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 827 Einheiten fertiggestellt (2020: 646 Einheiten), davon 678 Einheiten in Deutschland (2019: 646 Ein-

heiten) und 149 Einheiten in Österreich (2020: 0 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Jahr 2021 bei 503,7 Mio. € (2020: 297,7 Mio. €), davon entfielen 241,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2020: 201,0 Mio. €) und 262,6 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2020: 96,7 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug 136,5 Mio. € (2020: 61,8 Mio. €).

Im Bereich **Development to hold** wurden insgesamt 1.373 Einheiten (2020: 1.442 Einheiten) fertiggestellt, davon 1.073 in Deutschland (2020: 862 Einheiten) und 126 Einheiten in Österreich (2020: 383 Einheiten) und 174 Einheiten in Schweden (2020: 197 Einheiten). Im Bereich Development to hold wurde 2021 ein Fair Value von 362,3 Mio. € (2020: 298,2 Mio. €) realisiert. Dieser entfiel mit 296,6 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2020: 157,1 Mio. €), mit 44,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2020: 127,9 Mio. €) und mit 21,4 Mio. € auf die Projektentwicklung in Schweden (2020: 13,2 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich auf 84,9 Mio. € (2020: 62,8 Mio. €).

Die operativen Kosten Development lagen im Jahr 2021 mit 35,5 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert von 14,9 Mio. €. Der Anstieg ist durch positive Einmaleffekte im Jahr 2020 sowie höhere direkte Projektaufwendungen im Jahr 2021 begründet. Das **Adjusted EBITDA** für das Segment Development lag im Geschäftsjahr 2021 bei 187,7 Mio. € (2020: 110,9 Mio. €).

Im **Segment Deutsche Wohnen** lagen die Segmenterlöse im 4. Quartal 2021 bei 307,7 Mio. €, davon entfielen 207,1 Mio. € auf Mieterlöse, 68,8 Mio. € auf Erlöse aus dem Pflegebereich und 16,2 Mio. € auf Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien. Das **Adjusted EBITDA** Deutsche Wohnen lag im 4. Quartal 2021 bei 170,8 Mio. €.

Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Portfolio Deutsche Wohnen lag per Ende Dezember 2021 bei 7,20 € pro m<sup>2</sup>. Im 4. Quartal 2021 wurden 3.400 Wohneinheiten aus dem Portfolio der **Deutsche Wohnen** veräußert.

Im Geschäftsjahr 2021 stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft, der **Group FFO** um 24,0 % von 1.348,2 Mio. € im Jahr 2020 auf 1.672,0 Mio. € an. Dazu maßgeblich die positive Entwicklung des **Adjusted EBITDA Total** bei. Es stieg im Berichtszeitraum von 1.909,8 Mio. € im Jahr 2020 um 18,8 % auf 2.269,3 Mio. € im Jahr 2021 an. Im Segment Development war ein Anstieg des Adjusted EBITDA von 110,9 Mio. € im Jahr 2020 auf 187,7 Mio. € im Jahr 2021 zu verzeichnen. Dies war im Wesentlichen bedingt durch den Global Exit eines To-Sell-Projektes. Durch organisches Wachstum stieg im Segment Rental das Adjusted EBITDA um 6,0 %. Das Segment Recurring Sales verzeichnete einen Anstieg des Adjusted EBITDA um 24,4 %. Im

4. Quartal trug Deutsche Wohnen mit einem Beitrag in Höhe von 137,5 Mio. € zum Group FFO im Jahr 2021 bei.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2021 mit 37,1 Mio. € 39,7% unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 61,5 Mio. €. Im Geschäfts-

jahr 2021 wurden die Kosten für Transaktionen durch Erträge aus der Bewertung der Deutsche Wohnen-Aktien in Höhe von 87,5 Mio. € kompensiert.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

### Sondereinflüsse

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Transaktionen*	24,0	14,1	-41,3
Personalbezogene Sachverhalte	27,5	1,6	-94,2
Geschäftsmodelloptimierung	13,9	24,2	74,1
Forschung und Entwicklung	-	3,6	-
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-3,9	-6,4	64,1
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>61,5</b>	<b>37,1</b>	<b>-39,7</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen und andere Folgekosten.

### Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** veränderte sich von -435,5 Mio. € im Jahr 2020 auf -554,9 Mio. € im Jahr 2021. Dazu trugen im Jahr 2021 insbesondere Transaktionskosten in Höhe von

-119,2 Mio. €, im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Übernahme der Deutschen Wohnen, bei.

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

### Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Zinserträge	21,9	21,5	-1,8
Zinsaufwendungen	-411,4	-411,6	0,0
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-46,0	-164,8	>100
<b>Finanzergebnis*</b>	<b>-435,5</b>	<b>-554,9</b>	<b>27,4</b>
Anpassungen:			
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	46,0	164,8	>100
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	42,4	-20,4	-
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	6,2	22,7	>100
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-48,6	-43,3	-10,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	6,2	9,8	58,1
Zinsertrag aus Bondemission	-11,9	-	-100,0
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	-6,0	30,9	-
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-401,2</b>	<b>-390,4</b>	<b>-2,7</b>
Korrektur IFRS 16 Leasing	10,5	10,3	-1,9
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	2,4	15,7	>100
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	23,7	-1,8	-
Korrektur Zinsabgrenzungen	-15,5	-31,5	>100
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-380,1</b>	<b>-397,7</b>	<b>4,6</b>

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das Periodenergebnis lag im Jahr 2021 bei 2.830,9 Mio. € im Vergleich zu 3.340,0 Mio. € im Jahr 2020. Maßgeblich haben im Jahr 2021 dazu Wertberichtigungen auf Geschäfts- und Firmenwerte in Höhe von 3.384,1 Mio. € beigetragen. Gegenläufig wirkte sich das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties mit 7.393,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2021 (2020: 3.719,8 Mio. €) aus.

## Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis</b>	<b>3.340,0</b>	<b>2.830,9</b>	<b>-15,2</b>
Finanzergebnis*	435,5	554,9	27,4
Ertragsteuern	1.674,4	2.651,5	58,4
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	92,3	3.498,2	>100
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.719,8	-7.393,8	98,8
Sondereinflüsse	61,5	37,1	-39,7
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-15,3	-6,0	-60,8
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-2,4	-15,7	>100
Sonstiges (i. W. Non-core Disposals)	-52,7	-10,5	-80,1
Zwischengewinne	33,5	37,8	12,8
Rohrertrag Development to hold	62,8	84,9	35,2
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.909,8</b>	<b>2.269,3</b>	<b>18,8</b>
Zinsaufwand FFO**	-380,1	-397,7	4,6
Laufende Ertragsteuern FFO	-52,4	-65,2	24,4
Konsolidierung	-129,1	-134,4	4,1
<b>Group FFO</b>	<b>1.348,2</b>	<b>1.672,0</b>	<b>24,0</b>
Group FFO pro Aktie in €***	2,23	2,15	-3,6

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

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

\*\*\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2020: 565.887.299, 31.12.2021: 776.597.389, Vorjahreswert TERP-adjusted (1,067), 2021 inklusive Deutsche Wohnen Ergebnisbeitrag für Q4.

## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2020		31.12.2021	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	60.632,0	97,1	99.544,5	93,6
Kurzfristige Vermögenswerte	1.785,4	2,9	6.775,8	6,4
<b>Aktiva</b>	<b>62.417,4</b>	<b>100,0</b>	<b>106.320,3</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	24.831,8	39,8	36.545,1	34,4
Langfristige Schulden	34.669,8	55,5	60.713,2	57,1
Kurzfristige Schulden	2.915,8	4,7	9.062,0	8,5
<b>Passiva</b>	<b>62.417,4</b>	<b>100,0</b>	<b>106.320,3</b>	<b>100,0</b>

Die Deutsche Wohnen SE wurde zusammen mit ihren Tochtergesellschaften (Deutsche Wohnen-Gruppe) zum 30. September 2021 erstmalig in den Vonovia Konzernabschluss mit einbezogen. Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2020 daher deutlich von 62.417,4 Mio. € um 43.902,9 Mio. € auf 106.320,3 Mio. €. Zu diesem Anstieg hat die Deutsche Wohnen-Gruppe mit 33.388,1 Mio. € beigetragen.

Die wesentlichste Größe bei den langfristigen Vermögenswerten stellen die Investment Properties dar, welche sich von 58.071,8 Mio. € um 36.028,3 Mio. € auf 94.100,1 Mio. € erhöhten. Von der Erhöhung entfielen 28.181,7 Mio. € auf die erstmalige Einbeziehung der Deutsche Wohnen-Gruppe und insgesamt 7.393,8 Mio. € auf die Immobilienbewertung. Bei den kurzfristigen Vermögenswerten erhöhten sich die Immobilienvorräte von 570,4 Mio. € um 100,8 Mio. € auf 671,2 Mio. €. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich auf 1.432,8 Mio. € gegenüber 613,3 Mio. € zum 31. Dezember 2020. Hinzu kommen am 31. Dezember 2021 Termingelder sowie kurzfristige Finanzmittelanlagen in hochliquiden Geldmarktfonds in Höhe von 499,6 Mio. €, die als finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen werden.

Durch die Einbeziehung der Deutsche Wohnen-Gruppe werden die QUARTERBACK Immobilien AG als assoziiertes Unternehmen sowie elf nicht börsennotierte Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden, in den nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen ausgewiesen. Zudem stiegen durch die Einbeziehung der Ausleihung an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe die finanziellen Vermögenswerte um insgesamt 806,5 Mio. € an.

Die Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe erhöhte den Goodwill des Konzerns um 4,7 Mrd. €. Gegenläufig wirkte die Wertminderung auf Geschäfts- und Firmenwerte von 3.384,1 Mio. €. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte betragen 2,7 % des Gesamtvermögens.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nahmen im Vergleich zum 31. Dezember 2020 von 164,9 Mio. € um 2.554,5 Mio. € auf 2.719,4 Mio. € zu, im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf von Beständen an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften.

Zum 31. Dezember 2021 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 98.225,3 Mio. €, dies entspricht 92,4 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 59.207,1 Mio. € oder 94,9 % zum Jahresende 2020.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** von 24.831,8 Mio. € um 11.713,3 Mio. € auf 36.545,1 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis in Höhe von 2.830,9 Mio. € sowie aus der durchgeführten Bezugsrechtskapitalerhöhung vom 2. Dezember 2021 in Höhe von 8,1 Mrd. €. Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung des Hybridkapitals in Höhe von 1.040,0 Mio. € sowie die Bardividendenausschüttung an die Aktionäre der Vonovia SE in Höhe von 486,0 Mio. € aus. Durch die Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe erhöhten sich die nicht beherrschenden Anteile um 2.421,9 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt 34,4 % im Vergleich zu 39,8 % am Jahresende 2020.

Die **Schulden** erhöhten sich durch die Einbeziehung der Deutsche Wohnen-Gruppe um 18,3 Mrd. € und weiterhin unter anderem durch die Anleiheplatzierungen vom 16. Juni 2021 über 4,0 Mrd. € und vom 26. August 2021 über 5,0 Mrd. € sowie die Begebung eines Green Bonds in Höhe von 600 Mio. € von 37.585,6 Mio. € um 32.189,6 Mio. € auf 69.775,2 Mio. €. Die Summe der originären Finanzschulden erhöhte sich von 24.084,7 Mio. € um 22.944,3 Mio. € auf 47.029,0 Mio. €, wovon 17.796,8 Mio. € auf die Erhöhung der langfristigen originären Finanzschulden entfallen.

Die latenten Steuerschulden erhöhten sich um 7.734,3 Mio. €, auch durch die Fair-Value-Bewertung der Investment Properties. Daneben entfällt ein Anstieg von 5.409,9 Mio. € auf die Erstkonsolidierung der Deutsche Wohnen-Gruppe.

## Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Net Asset Value an den Verlautbarungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Zum Jahresende 2021 lag der

EPRA NTA mit 51.826,1 Mio. € um 46,0% über dem Wert zum Jahresende 2020 von 35.488,6 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 58,78 € (TERP-adjusted) Ende 2020 auf 66,73 € Ende 2021.

### Nettovermögendarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>23.143,9</b>	<b>33.287,1</b>	<b>43,8</b>
Latente Steuern auf Investment Properties*	10.466,7	15.498,3	48,1
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	54,9	28,6	-47,9
Goodwill	-1.494,7	-2.766,5	85,1
Immaterielle Vermögenswerte	-117,0	-238,8	>100
Erwerbsnebenkosten*	3.434,8	6.017,4	75,2
<b>EPRA NTA</b>	<b>35.488,6</b>	<b>51.826,1</b>	<b>46,0</b>
<b>EPRA NTA pro Aktie in €***</b>	<b>58,78</b>	<b>66,73</b>	<b>13,5</b>

\* Anteil für Hold-Portfolio.

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

\*\*\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2020: 565.887.299, 31.12.2021: 776.597.389, Vorjahreswert TERP-adjusted (1,067).

In einem Betrachtungszeitraum von fünf Jahren konnte Vonovia kontinuierlich Werte schaffen und auch den GAV (Gross Asset Value) in jedem Jahr erhöhen.

in Mio. €	EPRA NTA	GAV
2021	51.826,1	98.225,3
2020	35.488,6	59.207,1
2019	29.762,2	53.586,3
2018		44.226,9
2017		33.424,9

## Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Neben den unterjährigen Neubewertungen erfolgte zum Jahresende 2021 eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Wie auch im Vorjahr hat sich der Bestand von Vonovia sehr positiv entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin stärker als das Angebot. Die umfangreichen Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und die Verbesserung der Wohnungsausstattung wirken sich weiterhin positiv auf die Mietentwicklung aus. Die Renditeerwartungen von Immobilienkäufern sind weiter zurückgegangen, sodass sich eine Steigerung der Marktwerte über die Mietentwicklung hinaus ergeben hat (Yield

Compression). Die positiven Effekte aus der hohen Nachfrage, der Modernisierung sowie aus der Yield Compression führten im Vergleich zum Vorjahr zu einer deutlichen Wertsteigerung unseres Immobilienbestands, bereinigt um An- und Verkäufe, ohne Währungseffekte in Höhe von 14,3%. Das Immobilienportfolio von Vonovia exklusive Deutsche Wohnen wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch die unabhängigen Gutachter CBRE GmbH in Deutschland und Österreich und Savills Sweden AB in Schweden bewertet. Der aus dem CBRE-Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis 0,1% vom internen Bewertungsergebnis ab, für Schweden wurde das Ergebnis der externen Bewertung übernommen.

Der Wohnungsbestand von Deutsche Wohnen wurde durch den unabhängigen Gutachter Jones Lang LaSalle SE parallel zur internen Wertermittlung bewertet. Der aus diesem externen Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis 0,6% vom internen Bewertungsansatz ab.

Projektentwicklungen von Vonovia für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Baufertigstellung mit der Kostenmethode bewertet. Die Projektentwicklungen von Deutsche Wohnen wurden zum Stichtag 30. September 2021 durch Jones Lang LaSalle SE mittels der Residualwertmethode bewertet. Diese Werte wurden im Rahmen der noch vorläufigen Purchase Price Allocation geprüft und übernommen und auf den aktuellen Bilanzstichtag fortgeschrieben. Die Werte der Pflegeeinrichtungen von Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2021 wurden extern

durch W&P Immobilienberatung GmbH ermittelt und in die Bilanz übernommen.

Das im Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin wurde am 15. April 2021 durch das Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig und damit nichtig erklärt. Die in der Folge bis zum 31. Dezember 2021 beobachtbare Entwicklung in Berlin ist in die Jahresendbewertung 2021 eingeflossen.

### Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

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

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

Vonovia bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand sowie für ein österreichisches Teilportfolio auch aus Vertriebs Erlösen zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, Immobilienverband Deutschland, Wirtschaftskammer Österreich) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Statistisches Bundesamt, Statistik Austria etc.) abgeleitet. Die zu erwartenden Vertriebs Erlöse werden anhand von historischen Verkaufspreisen sowie aus Marktdaten (u. a. Wirtschaftskammer Österreich, EHL) abgeleitet. Auf der Kostenseite werden Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten berücksichtigt. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Mietausfall sowie in Österreich Vertriebskosten. Alle Kostenpositionen werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt. Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

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

Der Verkehrswert des Immobilienbestands von Vonovia mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücken mit vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 97.845,3 Mio. € (2020: 58.910,7 Mio. €). Die Verkehrswertermittlung führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 7.393,8 Mio. € (2020: 3.719,8 Mio. €).

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellen sich wie folgt dar:

#### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2020	2021
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.430,5	1.823,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.729,9	-19.115,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	402,6	18.125,0
Einfluss von Wechselkursänderungen	9,4	-2,3
Zahlungsmittelveränderung im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	-11,3
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>112,6</b>	<b>819,5</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	500,7	613,3
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>613,3</b>	<b>1.432,8</b>

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** hat sich von 1.430,5 Mio. € im Jahr 2020 auf 1.823,9 Mio. € im Jahr 2021 verbessert. Dies spiegelt das erhöhte operative Ergebnis, gemessen in den Adjusted EBITDA-Kennzahlen, wider. Zudem wirkte sich die Entwicklung des Nettoumlaufvermögens positiv auf den operativen Cashflow aus.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das Jahr 2021 eine Nettoauszahlung in Höhe von 19.115,8 Mio. €, gegenüber 1.729,9 Mio. € im Jahr 2020. Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties betragen 1.957,1 Mio. €

im Jahr 2021, im Vergleich zu 1.723,7 Mio. € im Vorjahr. Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 1.084,8 Mio. € vereinnahmt werden (2020: 587,4 Mio. €). Wesentlich geprägt ist der Cashflow aus Investitionstätigkeit im aktuellen Jahr durch die Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe. Die Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel betragen 17.122,8 Mio. € (2020: 330,3 Mio. €). Die Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten umfassen einen Betrag von 499,6 Mio. € im Zusammenhang mit der kurzfristigen Geldanlage in finanzielle Vermögenswerte, welche nicht als Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente klassifiziert sind, sowie den Ankauf von Wandelschuldverschreibungen von Deutsche Wohnen mit 413,2 Mio. €.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält einen Mittelzufluss aus Kapitalerhöhungen in Höhe von 8.080,5 Mio. € (2020: 1.003,0 Mio. €). Die Auszahlungen an Hybridkapitalgeber von 1.040,0 Mio. € umfassen die vollständige Rückzahlung der zuvor als Eigenkapital ausgewiesenen Finanzierung. Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten sind in Höhe von 11.534,0 Mio. € angefallen (2020: 3.721,5 Mio. €), sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 23.945,3 Mio. € (2020: 4.188,6 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 374,6 Mio. € (2020: 60,1 Mio. €). Die Zinszahlungen im Jahr 2021 betragen 402,6 Mio. € (2020: 409,2 Mio. €), Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner 514,6 Mio. € (2020: 520,8 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 819,5 Mio. €.

## **Finanzierung**

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 17. Dezember 2021 unverändert für das Long-Term Issuer Credit Rating auf **BBB+** mit einem nun von stabil auf positiv angehobenen Ausblick und für das Short-Term Corporate Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen **BBB+**.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia ein A- Investment-Grade-Rating erhalten, welches zuletzt mit Veröffentlichung vom 14. Juni 2021 bestätigt wurde.

Ferner hat Vonovia erstmalig am 31. Mai 2021 von der Rating-Agentur Moody's ein A3 Long-Term Issuer Rating mit stabilem Ausblick erhalten.

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes **EMTN-Programm** (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses ursprünglich durch die Vonovia Finance B.V. aufgelegte Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Die auf 30 Mrd. € lautende und zuletzt am 3. Juni 2021 ergänzte Prospektunterlage ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Vonovia hat zum Stichtag 31. Dezember 2021 insgesamt ein Volumen in Höhe von 25,1 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 24,9 Mrd. € unter dem EMTN-Programm.

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 28. Januar 2021 eine bis Januar 2041 laufende EMTN-Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. € begeben. Die Anleihe wird mit 1,00 % p. a. verzinst.

Die Berlin Hyp hat der Vonovia Finance B.V. eine besicherte Finanzierung über 200,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt, die im Dezember 2020 unterzeichnet wurde und im Februar 2021 zur Auszahlung kam.

Die Deutsche Pfandbriefbank hat der Vonovia SE im März 2021 ein Schuldscheindarlehen über 100,0 Mio. € mit 2-jähriger Laufzeit herausgelegt.

Am 24. März 2021 hat die Vonovia SE einen Green Bond mit einem Volumen von insgesamt 600,0 Mio. € platziert. Die Anleihe wird mit 0,625 % verzinst und hat eine Laufzeit von 10 Jahren.

Morgan Stanley, Société Générale sowie die Bank of America haben der Vonovia SE am 5. August 2021 eine Brückenfinanzierung über ursprünglich 20.150,0 Mio. € mit einer bis zu 2-jährigen Laufzeit im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt. Diese wurde mit 11.450,0 Mio. € in Anspruch genommen und valutierte zum 31. Dezember 2021 noch mit rund 3.490,0 Mio. €. Diese Brückenfinanzierung wurde mit weiteren 11 Banken syndiziert.

Am 16. Juni 2021 hat die Vonovia SE Anleihen über insgesamt 4.000,0 Mio. € platziert. Die unterschiedlichen Tranchen haben Laufzeiten von 3, 6, 8, 12 und 20 Jahren und einen durchschnittlichen Zins von 0,6875 % p. a.

Am 1. September 2021 wurden von der Vonovia SE Anleihen über insgesamt 5.000,0 Mio. € mit Laufzeiten von 2, 4, 7, 11 und 30 Jahren begeben, die mit durchschnittlich 0,49 % p. a. verzinst sind.

Im Oktober 2021 wurde eine endfällige besicherte Finanzierung über rd. 148,0 Mio. € zurückgeführt.

Weiterhin erfolgte im Oktober 2021 die Rückzahlung einer im Jahr 2013 begebenen Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. €.

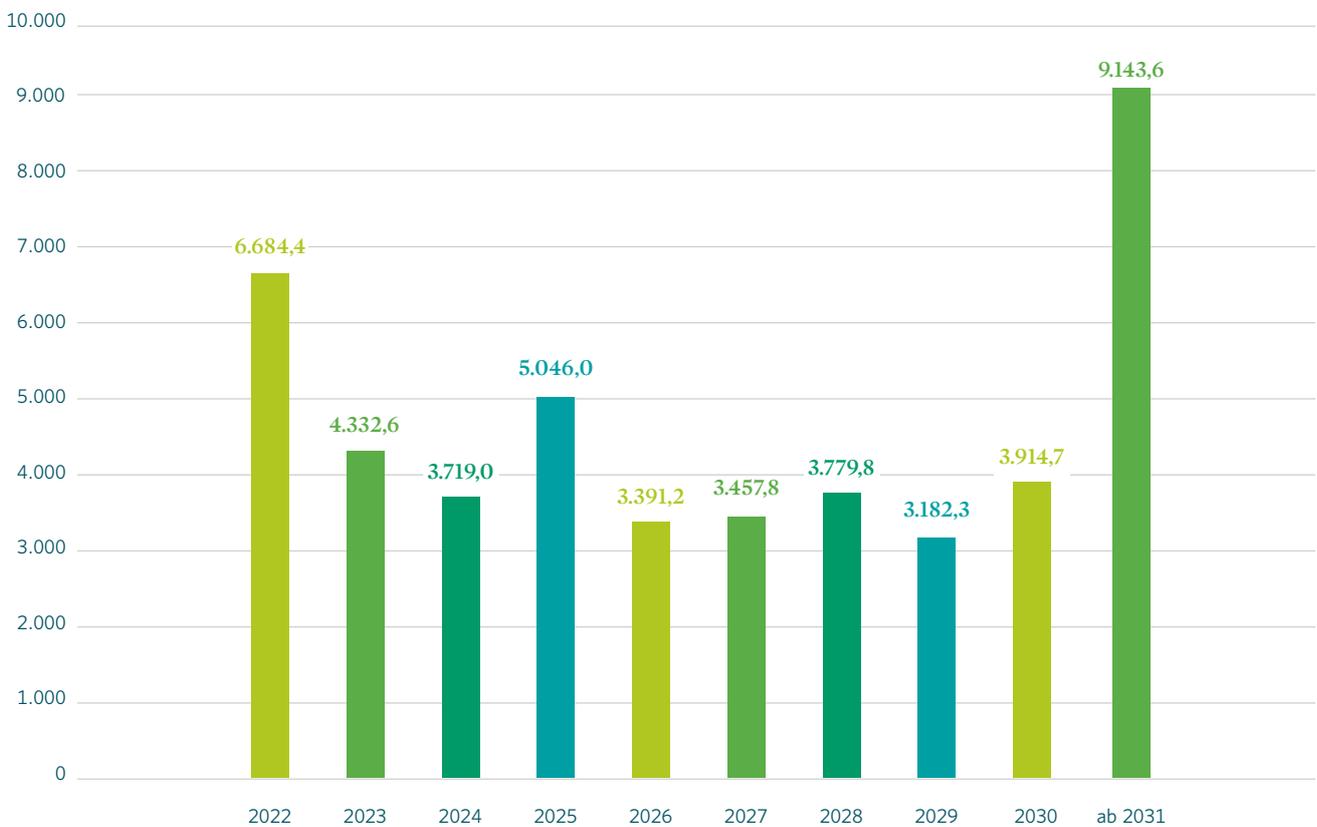
Im Dezember 2021 wurde der im Jahr 2014 über 1.000,0 Mio. € aufgenommene Perpetual Hybrid, der als Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia ausgewiesen wurde, zum ersten möglichen Rückzahlungsdatum gekündigt und zurückgeführt.

Im schwedischen Teilkonzern wurden im Geschäftsjahr 2021 Verbindlichkeiten in Höhe von rund 2.800,0 Mio. SEK (rund 260,0 Mio. €) planmäßig zurückgezahlt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

## Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2021 in Mio. € (Nominalwerte)



Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Vonovia Finance B.V. hat sich Vonovia zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

- > Limitations on Incurrence of Financial Indebtedness
- > Maintenance of Consolidated Coverage Ratio
- > Maintenance of Total Unencumbered Assets

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

Zum Stichtag stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	24.084,7	47.229,5	96,1
Fremdwährungseffekte	-18,9	-36,1	91,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-613,3	-1.932,4	>100
<b>Net Debt</b>	<b>23.452,5</b>	<b>45.261,0</b>	<b>93,0</b>
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-122,3	-69,9	-42,8
<b>Bereinigtes Net Debt</b>	<b>23.330,2</b>	<b>45.191,1</b>	<b>93,7</b>
<b>Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>58.910,7</b>	<b>97.845,3</b>	<b>66,1</b>
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	-	1.042,1	-
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	324,8	876,0	>100
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>59.235,5</b>	<b>99.763,4</b>	<b>68,4</b>
<b>LTV</b>	<b>39,4%</b>	<b>45,3%</b>	<b>5,9 pp</b>

Nach Berücksichtigung des Verkaufspakets Berlin an verschiedene kommunale Wohnungsunternehmen des Landes Berlin errechnet sich ein Pro-forma-LTV in Höhe von 44,0%.

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	24.084,7	47.229,5	96,1
<b>Summe Aktiva</b>	<b>62.417,4</b>	<b>106.320,3</b>	<b>70,3</b>
<b>LTV Bond Covenants</b>	<b>38,6%</b>	<b>44,4%</b>	<b>5,8 pp</b>

## Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

### Grundlagen

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

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

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

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

Der Jahresabschluss der Vonovia SE wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Vonovia SE als große Kapitalgesellschaft.

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

### Geschäftsverlauf 2021

Das Geschäftsjahr 2021 war auch für die Vonovia SE geprägt durch die Corona-Pandemie. Für die Vonovia SE als Konzernobergesellschaft stand die Umsetzung der Corona-Schutzmaßnahmen für die Mitarbeiter und Kunden der Vonovia Gruppe sowie die Aufrechterhaltung des operativen Geschäfts im Vordergrund.

Das Geschäftsjahr 2021 war ferner geprägt von dem öffentlichen Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE zum Erwerb der Aktienmehrheit und den damit in Zusammenhang stehenden Eigen- und Fremdkapitalmaßnahmen. Infolge des Übernahmeverfahrens sowie durch Erwerbe an der Börse und auf Basis bilateraler Verträge hält die Vonovia SE zum 31. Dezember 2021 87,6 % der Anteile an der Deutsche Wohnen SE. Vonovia ist damit gem. AktG mit Mehrheit beteiligtes und beherrschendes Unternehmen der Deutsche Wohnen SE, somit ist die Deutsche Wohnen SE ein in Mehrheitsbesitz stehendes abhängiges Unternehmen der Vonovia SE.

Die Vonovia SE hat mit Eintragung im Handelsregister vom 2. Dezember 2021 ihr Eigenkapital im Wege einer Bezugsrechtskapitalerhöhung in Höhe von 8.080,5 Mio. € erhöht. Außerdem hat die Vonovia SE ihr Eigenkapital im Wege einer Aktiendividende um 470,3 Mio. € erhöht.

Zur Finanzierung des öffentlichen Übernahmeangebots hat Vonovia im Jahr 2021 Anleihen in Höhe von 9 Mrd. € begeben.

Vonovia verfügt über ein BBB+ Rating der Rating-Agentur Standard & Poor's, über ein A3 Rating der Agentur Moodys sowie ein A- Rating der europäischen Rating-Agentur Scope.

Vonovia hat aufgrund der Pandemie die Hauptversammlung am 16. April 2021 virtuell abgehalten. Auch für das Jahr 2022 ist wieder eine virtuelle Hauptversammlung geplant.

### Ertragslage der Vonovia SE

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

Die vereinnahmten Beteiligungserträge beruhen auf den jeweiligen ausschüttungsfähigen Überschüssen von Tochterunternehmen, die ihrerseits auf **Basis handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften** ermittelt werden. Diese unterscheiden sich von den IFRS-Rechnungslegungsvorschriften im Wesentlichen dadurch, dass unter der IFRS-Rechnungslegung das Zeitwertprinzip stärker zum Tragen kommt als das Anschaffungskostenprinzip der handelsrechtlichen Rechnungslegung.

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

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

Das **Finanzergebnis** ist geprägt durch die Konzernfinanzierung und im Jahr 2021 durch die Finanzierung des Übernahmeangebots zum Erwerb der Aktienmehrheit an der Deutsche Wohnen SE.

Der **Geschäftsverlauf 2021** und damit das Jahresergebnis sind ganz wesentlich durch die Sondereffekte, die sich aus dem öffentlichen Übernahmeangebot zum Erwerb der Mehrheit an der Deutsche Wohnen SE ergeben, beeinflusst. Dies sind insbesondere Beratungskosten und Gebühren im Zusammenhang mit den Finanzierungsmaßnahmen sowie der Eigenkapitalerhöhung. Das Vorjahr 2020 war dagegen mit Blick auf die operativen Aufwendungen praktisch unbeeinflusst von wesentlichen Sondereinflüssen.

Die **Umsatzerlöse** und sonstigen betrieblichen Erträge sanken um insgesamt 26,9 Mio. €. So sanken die Umsatzerlöse im Wesentlichen durch geringere Erträge aus Geschäftsbesorgung an Konzerngesellschaften um 15,2 Mio. € und ferner die sonstigen betrieblichen Erträge insbesondere durch geringere Tilgungserlasse.

Die bezogenen Leistungen als wesentlicher Bestandteil im **Materialaufwand** verminderten sich aufgrund geringerer extern eingekaufter Dienstleistungen um 7,0 Mio. €.

Der **Personalaufwand** des Jahres 2021 betrug 31,3 Mio. € im Vergleich zu 38,4 Mio. € im Jahr 2020, was aus geringeren Zuführungen zum langfristigen Anreizprogramm resultiert.

Die **sonstigen Verwaltungsaufwendungen** in den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betragen bereinigt um die wesentlichen Sondereffekte im Zusammenhang mit dem Erwerb der Mehrheit an der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr 2021 rund 120 Mio. € und liegen damit um rund 2,6 Mio. € leicht unter Vorjahr.

Die **Sondereffekte** in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen rund 303 Mio. €. Sie betreffen im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit den Finanzierungsmaßnahmen und der Kapitalerhöhung.

Die **Nettofinanzaufwendungen** stiegen per Saldo um 51,2 Mio. € an. Wesentlich dazu beigetragen haben mit 46,1 Mio. € die Zinsaufwendungen aufgrund der gestiegenen Fremdfinanzierung. Die Nettozinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich per Saldo um 5,0 Mio. €. Der Anstieg der Nettofinanzaufwendungen ist somit volumen- und strukturbedingt.

Das **Beteiligungsergebnis** fällt für das Geschäftsjahr 2021 mit 172,9 Mio. € um 48,6 Mio. € geringer aus im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 mit 221,4 Mio. €. Das Beteiligungsergebnis enthält 9,9 Mio. € Dividenden der Deutsche Wohnen SE.

Per Saldo verringerte sich der Netto-Ergebnisbeitrag aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen um 60,1 Mio. €. Einerseits haben sich die Verlustübernahmen stark um 43,3 Mio. € auf 5,3 Mio. € verringert, gegenläufig verminderten sich jedoch die Gewinnabführungen um 103,5 Mio. €. Die Vorjahresvergleichswerte waren durch konzerninterne gesellschaftsrechtliche Maßnahmen und Sondereffekte beeinflusst.

Der **Steueraufwand** des Jahres 2021 beträgt 61,8 Mio. € nach 12,5 Mio. € im Vorjahr, wobei 4,6 Mio. € der ausgewiesenen Steuern des Geschäftsjahres Vorjahre und 57,2 Mio. € latente Steuern betreffen. Die Vonovia SE ist als Organträgerin einer steuerlichen Organschaft Schuldnerin der betreffenden Ertragsteuern.

Die Vonovia SE schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem **Jahresfehlbetrag** in Höhe von 544.825.598,94 € (2020: 53.522.768,55 €) ab.

Nach Verrechnung dieses Jahresfehlbetrages mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 43.650.464,69 € entnimmt der Vorstand weitere 1.826.175.134,25 € aus der Kapitalrücklage, sodass sich für das Geschäftsjahr 2021 ein **Bilanzgewinn** von 1.325.000.000,00 € ergibt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2021 der Vonovia SE in Höhe von 1.325.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 1.289.151.665,74 € auf die 776.597.389 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2021 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 1,66 € je **Aktie**, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 35.848.334,26 € 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 2021 hinausgehen.

Wie für die Geschäftsjahre 2018, 2019 und 2020 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2021, zahlbar nach der Hauptversammlung im April 2022, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

## Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2020	2021
Umsatzerlöse	181,3	166,2
sonstige betriebliche Erträge	51,6	39,8
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-80,2	-73,2
Personalaufwand	-38,4	-31,3
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-169,7	-497,7
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern</b>	<b>-55,4</b>	<b>-396,2</b>
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	256,5	153,1
Beteiligungserträge	13,5	25,1
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	-	18,9
Zinsen und ähnliche Erträge	22,1	16,1
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-48,6	-5,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-229,1	-294,7
<b>Finanzergebnis</b>	<b>14,4</b>	<b>-86,8</b>
Steuern	-12,5	-61,8
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-53,5</b>	<b>-544,8</b>

## Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft ist durch den Erwerb der Mehrheit an der Deutsche Wohnen SE geprägt, einerseits durch den Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen, zum anderen durch den Anstieg des Eigen- und Fremdkapitals.

Das **langfristige Vermögen** der Gesellschaft in Höhe von 39.965,4 Mio. € (i. Vj.: 20.626,5 Mio. €) ist wesentlich durch das Finanzanlagevermögen in Höhe von 39.936,8 Mio. € (i. Vj.: 20.596,1 Mio. €) geprägt. Der **Anstieg des Finanzanlagevermögens** im Geschäftsjahr 2021 resultiert ganz wesentlich aus dem Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen mit 18.339,8 Mio. € als Folge des Erwerbs der Anteile an der Deutsche Wohnen SE sowie aus der Umqualifizierung von Konzernfinanzierungen in Höhe von 989,4 Mio. €, insbesondere im Immobiliendevlopmentsegment, aufgrund der langfristigen Zurverfügungstellung von Finanzmitteln.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen verringerten sich im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit abschreibungsbedingt.

Das Nettoumlaufvermögen (Umlaufvermögen abzüglich Verbindlichkeiten sowie Rechnungsabgrenzungsposten) einschließlich der Flüssigen Mittel ist geprägt durch die Konzernfinanzierung, in der Vonovia SE die Funktion der Cash-Pool-Führerin innehat. Das Nettoumlaufvermögen verbesserte sich zugunsten der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2021 um 1.177,1 Mio. €, wobei diese Verbesserung mit 799,2 Mio. € auf kurzfristige Anlagen von Überschussliquidität entammt, die aus den Finanzierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot stehen.

Der **Konzernfinanzierungssaldo** aus Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie den Ausleihungen der Gesellschaft aus der Konzernfinanzierungstätigkeit hat sich im Jahr 2021 insgesamt um 1.498,5 Mio. € zugunsten der Vonovia SE entwickelt.

Durch die Ausgabe von Anleihen in Höhe von 9.600,0 Mio. € sowie durch die Aufnahme von Fremdmitteln bei Kreditinsti-

tuten stieg die **Fremdfinanzierung** der Vonovia SE zum 31. Dezember 2021 auf 14.641,1 Mio. € (i. Vj.: 1.257,7 Mio. €).

Die **Rückstellungen** betragen zum Jahresende 193,3 Mio. € (i. Vj.: 167,4 Mio. €), davon entfielen auf Pensionsrückstellungen 84,8 Mio. € (i. Vj.: 74,2 Mio. €) und auf Ertragsteurrückstellungen 35,5 Mio. € (i. Vj.: 32,9 Mio. €). Die übrigen Rückstellungen stiegen per Saldo im Vergleich zum 31. Dezember 2021 um 12,6 Mio. € an. Der Anstieg resultiert einerseits aus der Dotierung einer Risikorückstellung im Zusammenhang mit Werthaltigkeitsgarantien gegenüber der Vonovia Finance B.V., wohingegen die Rückstellung für das langfristige Anreizprogramm gesunken ist.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 wieder durch die angebotene Aktiendividende sowie durch die Bezugsrechtskapitalerhöhung in Höhe von 8,1 Mrd. € auf 17.775,2 Mio. €. Gegenläufig verminderte sich das Eigenkapital aufgrund der Bardividendenausschüttung im Jahr 2021 sowie durch den Jahresfehlbetrag.

## Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021	in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021
<b>Aktiva</b>			<b>Passiva</b>		
Finanzanlagevermögen	20.596,1	39.936,8	Eigenkapital	10.725,6	17.775,2
Übriges Anlagevermögen	30,4	28,6	Rückstellungen	167,4	193,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.934,2	4.469,6	Anleihen	-	9.600,0
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	26,2	67,1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.257,7	5.041,1
Wertpapiere	-	549,2	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.616,2	12.642,4
Liquide Mittel	190,8	356,6	Übrige Verbindlichkeiten	10,8	155,9
<b>Bilanzsumme</b>	<b>25.777,7</b>	<b>45.407,9</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>25.777,7</b>	<b>45.407,9</b>

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

### Mitarbeiter der Vonovia SE

Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich 160 Mitarbeiter (2020: 161) in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 126 Vollzeit- und 34 Teilzeitkräfte.

### Chancen und Risiken der Vonovia SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2022 hängt wesentlich von der Entwicklung des Gesamtkonzerns und dessen Chancen- und Risikolage ab. Diese Darstellung ist Gegenstand des Chancen- und Risikoberichts des Konzerns und folglich gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Vonovia SE, wo sich die Risiken in der Bewertung des Finanzanlagevermögens sowie in der Höhe der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

### **Prognose der Vonovia SE**

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

Das Ergebnis 2021 der Gesellschaft ist wesentlich geprägt durch Sondereffekte aus Akquisition und deren Finanzierung, die im Jahr 2020 weit weniger von Bedeutung waren. Ohne Berücksichtigung dieser Sondereffekte liegt der Jahresfehlbetrag 2021 wie prognostiziert im mittleren zweistelligen Millionenbereich auf dem Niveau der Vorjahre.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2022 wird wiederum durch die auf Basis der Beteiligungserträge und der Ergebnisabführungsverträge vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse der Tochtergesellschaften, die Erträge aus Serviceleistungen sowie die Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten und aus dem Finanzergebnis geprägt sein.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass das Jahresergebnis der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 in seiner Größenordnung wieder auf dem Niveau der Vorjahre, ohne Sondereffekte, ausfallen wird.

Es ist beabsichtigt für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende von 1,66 € pro Aktie an die Aktionäre auszuschütten. Dies ist grundsätzlich stetig ausgerichtet an der eingeführten Ausschüttungspolitik der Gesellschaft mit rund 70 % des Group FFO, allerdings im Jahr 2021 unter Berücksichtigung des Beitrags der Deutsche Wohnen-Gruppe für das Geschäftsjahr.

### **Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage**

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

# Weitere gesetzliche Angaben

## Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex bzw. gemäß § 289f HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, die Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf der Internetseite [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de) im Bereich Investor Relations veröffentlicht und nicht Bestandteil des Lageberichts.

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

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

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb bekennen wir uns auch zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft. Diese ergänzen die Corporate-Governance-Grundsätze um immobilienpezifische Angaben und setzen sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein.

# Chancen und Risiken

## Struktur und Instrumente des Risikomanagements

Das Marktumfeld und die gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen von Vonovia verändern sich stetig. Ebenso entwickelt sich Vonovia mit der Umsetzung der Strategie und der damit verbundenen Geschäftstätigkeit kontinuierlich weiter. Daraus ergeben sich regelmäßig neue Chancen und Risiken bzw. es kann sich die Ausprägung bereits erkannter Chancen und Risiken ändern.

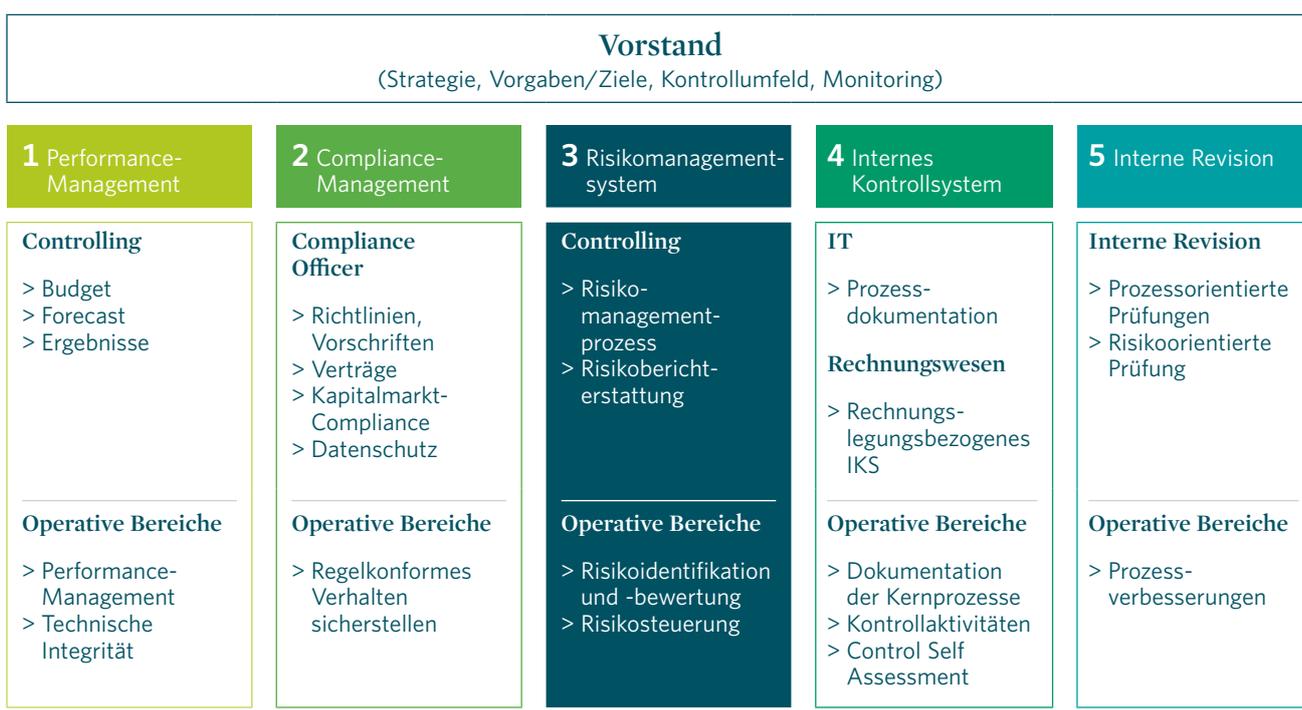
Vonovia hat daher ein umfassendes Risikomanagement implementiert, das ein Erkennen, Bewerten und Steuern aller für das Unternehmen relevanten Risiken sicherstellt. Damit werden Gefährdungspotenziale verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert, die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens unterstützt sowie verantwortungsvolles und unternehmerisches Handeln gefördert.

**Risiken** sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine negative Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben können und damit zu einer negativen Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen.

**Chancen** sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine positive Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben können.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde das Risikomanagementsystem weiterentwickelt und um ein Simulationsmodell zur Bestimmung der Risikotragfähigkeit ergänzt. Darüber hinaus wurde eine Prüfung unseres Risikomanagementsystems (RMS) nach dem IDW-Prüfungsstandard „Grundsätze ordnungsmäßiger Prüfung von Risikomanagementsystemen“ (IDW PS 981) für den Wirksamkeitszeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2021 durchgeführt. Die Prüfung wurde im Januar 2022

## Fünf Säulen des Risikomanagements bei Vonovia



erfolgreich abgeschlossen. Die Prüfung umfasste die Angemessenheit, Implementierung und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems der Vonovia SE.

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

### (1) Performance-Management

Eine differenzierte und detaillierte Unternehmensplanung sowie die entsprechende Berichterstattung über Soll-/Ist-Abweichungen der operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bilden die Basis des im Unternehmen eingesetzten Frühwarnsystems. Hierbei wird die Geschäftsentwicklung im Vergleich zu den im Aufsichtsrat gebilligten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr analysiert. Zudem wird regelmäßig eine Prognose erstellt, die die Auswirkung möglicher Risiken und Chancen auf die Geschäftsentwicklung in angemessener Weise berücksichtigt. Die Berichterstattung umfasst detaillierte monatliche Controlling-Reports gegenüber dem Vorstand und Aufsichtsrat. Das operative Geschäft wird durch regelmäßige, in Teilen wöchentlich oder täglich erstellte Kennzahlenreports abgebildet. Auf Basis dieser Reports bzw. der darin enthaltenen Soll-/Ist-Abweichungen werden Gegenmaßnahmen eingeleitet und umgesetzt und in den anschließenden Berichtsperioden auf ihre Wirksamkeit hin überprüft.

### (2) Compliance-Management

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

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

In den Richtlinien sind klare Organisations- und Überwachungsstrukturen mit festgelegten Verantwortlichkeiten und entsprechend eingerichteten Kontrollen beschrieben. Das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der Geschäftsprozesse wird durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht der Führungskräfte sichergestellt. Darüber hinaus ist ein Compliance-Management-System nach IDW Standard PS 980 etabliert und ein zentraler

Compliance-Beauftragter ernannt, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren (Compliance-Programm).

Wesentliche inhaltliche Kernpunkte des Compliance-Management-Systems sind der Verhaltenskodex (Code of Conduct) von Vonovia, der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinie von Vonovia sowie ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann steht allen Mitarbeitern sowie Geschäftspartnern als Vertrauensperson bei Compliance-Fragen zur Verfügung.

### (3) Risikomanagementsystem

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

Im Geschäftsjahr 2021 hat Vonovia das bisher bestehende Risikomanagementsystem weiterentwickelt und um ein Simulationsmodell zur Bestimmung der Risikotragfähigkeit ergänzt. Unter Berücksichtigung des IDW-Standards PS340 n. F. wurde ein Risikoaggregationsmodell mit Bezug auf die Vonovia Fünfjahresplanung erstellt und die Risikotragfähigkeit des Konzerns geprüft. Als Values at Risk wurden das Periodenergebnis und der Group FFO definiert. In mehreren Workshops mit den Risikoverantwortlichen erfolgte eine Quantifizierung der zu modellierenden Risiken sowie eine detaillierte Analyse der Zusammenhänge zwischen einzelnen Top-Risiken sowie ausgewählten grünen Risiken. Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse ergab, dass für den Fortbestand von Vonovia aktuell in der 5-Jahressicht keine aktuelle Gefährdung besteht. Dabei wurden insbesondere die Parameter Nichteinhaltung von Rating-Kriterien („Downgrade“), Nichteinhaltung von Bond Covenants („Covenant Breach“) sowie die Möglichkeit einer Überschuldung geprüft.

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

potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Hierbei werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer Mitarbeiter einbezogen.

Das Risikomanagementsystem wird operativ vom Leiter Controlling geführt, der verantwortlich für das Risiko-Controlling ist. Er ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Das Risiko-Controlling stößt den Software-gestützten, periodischen Risikomanagementprozess an und konsolidiert und validiert die gemeldeten Risiken. Zudem validiert es die risikosteuernden Maßnahmen und überwacht deren Umsetzung. Das Risiko-Controlling definiert gemeinsam mit den jeweiligen Risikoverantwortlichen Frühwarnindikatoren zur Überwachung der tatsächlichen Entwicklung bei bestimmten Risiken.

Risikoverantwortlich sind die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands. Sie sind verantwortlich für die Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung, Dokumentation und Kommunikation aller Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Zudem sind sie verantwortlich für die Risikoerfassung und -meldung aller Risiken im Risikool des Unternehmens in den vorgegebenen Berichtszyklen (regelmäßig halbjährlich sowie ad hoc, sofern erforderlich).

Auf der Basis einer halbjährlich angestoßenen Risikoinventur jeweils im 1. und 3. Quartal eines Geschäftsjahres erstellt das Risiko-Controlling einen Risikoreport für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zudem simuliert es wesentliche Risikoentwicklungen und deren Auswirkungen auf die Unternehmensplanung und -ziele. Dieses Reportingsystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontrollgremien umfassend informiert sind. Auf diese Weise können Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden. Sollten bedeutsame Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad-hoc direkt an den Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

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

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt. Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagements.

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

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

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

Bei der **Risikobewertung** werden ertragswirksame und bilanzwirksame Risiken unterschieden. Ertragswirksame Risiken haben eine negative Auswirkung auf die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens und damit auf den Group FFO. In der Regel sind diese Risiken auch liquiditätswirksam. Bilanzwirksame Risiken haben keine Auswirkung auf den Group FFO. Insbesondere können diese nicht liquiditätswirksam sein, z. B. aufgrund einer reinen Auswirkung auf Immobilienwerte.

Eine Risikobewertung ist, wenn möglich, immer quantitativ vorgenommen worden. Sofern dies aber nicht oder nur schwer möglich war, wurde eine qualitative Zuordnung

anhand einer detaillierten Matrix mit fünf Schadensklassen vorgenommen. Die Klassifizierung der erwarteten Schadenshöhe erfolgt in fünf Klassen:

Kategorie	Klasse	Beschreibung	Ertragswirksam*	Bilanzwirksam*
Sehr hoch	5	Existenziell für das Unternehmen	Möglicher Verlust von >500 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von >8.000 Mio. €
Hoch	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, vorherige Geschäftslage mittelfristig nicht wiederherstellbar	Möglicher Verlust von 250-500 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 4.000-8.000 Mio. €
Wesentlich	3	Beeinträchtigt vorübergehend die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 100-250 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 1.600-4.000 Mio. €
Spürbar	2	Geringe Auswirkung, möglicherweise spürbar in der Geschäftsentwicklung eines oder mehrerer Jahre	Möglicher Verlust von 25-100 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 400-1.600 Mio. €
Gering	1	Unwesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 5-25 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 80-400 Mio. €

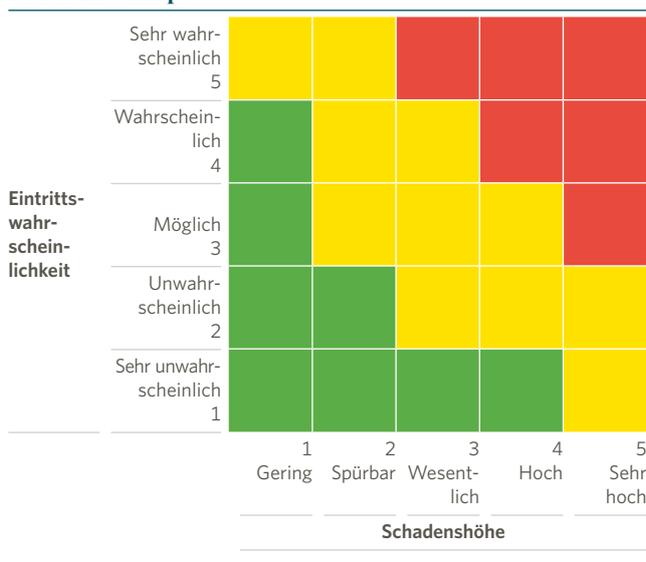
\* Möglicher finanzieller Verlust über fünf Jahre, entsprechend dem Planungshorizont der Mittelfristplanung.

Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken ist in fünf Klassen aufgeteilt.

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

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

### Netto-Heatmap



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

Im Rahmen der **Risikosteuerung** erfolgt eine Fokussierung auf materielle Risiken gekoppelt mit einer aktiven Risiko-steuerung. Soweit möglich und erforderlich sind konkrete Maßnahmen zur Risikosteuerung vereinbart und in ein regel-mäßiges Monitoring durch das Risiko-Controlling einge-bracht.

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

#### **(4) Internes Kontrollsystem**

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

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

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

Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist die Gewährleistung einer gesetzes- und ordnungsmäßigen Finanzberichterstattung im Sinne der einschlägigen Vorschriften. Dabei ist das rech-nungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanage-mentsystem in das konzernweite übergreifende Risikoma-nagementsystem eingebettet.

Die Verantwortung für die Abschlusserstellung ist organisa-torisch im Bereich des Chief Financial Officers (CFO) und hier insbesondere im Bereich Rechnungswesen angesiedelt. Der Bereich Rechnungswesen nimmt dementsprechend die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften wie auch für die inhaltlichen und zeitlichen Schritte im Abschlusserstellungsprozess wahr.

Organisatorisch und systemtechnisch erfolgen die Ab-schlussarbeiten für alle in den Konzernabschluss einbezoge-nen Gesellschaften sowie die Konzernabschlusserstellungs-arbeiten in den dafür zentral geschaffenen Shared-Service-Centern, was eine konsistente und stetige Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften in einem einheitlichen Abschlusserstellungsprozess sicherstellt. Darüber hinaus wird durch die Shared-Service-Center-Funktionen sicherge-stellt, dass Änderungen in den Anforderungen inhaltlich und organisatorisch in den Abschlusserstellungsprozess trans-formiert werden.

Die Rechenwerke der in den Konzernabschluss einbezoge-nen Gesellschaften sind – bis auf die Gesellschaften in Schweden und die Beteiligungen in Frankreich und den Niederlanden – in einer IT-technischen SAP-Umgebung angesiedelt. Sie unterliegen im Wesentlichen einheitlichen Kontenplänen, Kontierungsvorgaben, Prozessen und Pro-zesskontrollen. Dabei wird dem Gebot der Funktionstren-nung und dem Vier-Augen-Prinzip in angemessener Weise durch präventive wie auch nachgelagerte Kontrollen Rech-nung getragen. Die Rechenwerke der Deutsche Wohnen-Gruppe sind in einer eigenständigen IT-Umgebung ange-siedelt. Die Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen-Gruppe sowie jene in Schweden und die Beteiligungen in Frankreich und den Niederlanden melden ihre Daten im Rahmen eines IT-gestützten strukturierten Datenerfassungs-prozesses.

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

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

Im Anschluss an die Abschlusserstellung werden der Jahres- und der Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt. Der Ausschuss gibt dem Aufsichtsrat dann die Empfehlung für die Feststellung bzw. Billigung. Diese Prüfung erfolgt u. a. nach Erörterung mit dem Wirtschaftsprüfer und unter Zugrundelegung des Bestätigungsvermerks. Der Prüfungsausschuss ist laufend in die Erstellung und Fortentwicklung des rechnungslegungsrelevanten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingebunden.

### **(5) Interne Revision**

Das System- und Kontrollumfeld, die Geschäftsprozesse sowie das Interne Kontrollsystem werden durch die Konzernrevision von Vonovia geprüft. Der jährliche Prüfungsplan basiert auf einer risikoorientierten Bewertung sämtlicher relevanter Prüfungsfelder des Konzerns (Audit Universe) und wird vom Vorstand und vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats genehmigt.

Im Rahmen der unterjährig durchgeführten Prüfungen liegt der Fokus auf der Bewertung der Wirksamkeit der Kontroll- und Risikomanagementsysteme, auf Prozessverbesserungen im Sinne einer Risikominimierung sowie auf der Nachhaltigkeit des unternehmerischen Handelns. Daneben werden in Abstimmung mit dem Vorstand entsprechende anlassbezogene Sonderprüfungen durchgeführt. Die internen Berichte liegen regelmäßig dem Vorstand, den Verantwortlichen des geprüften Bereiches sowie bei wesentlichen und schwerwiegenden Feststellungen dem Risikomanager und bei Relevanz dem Compliance Officer vor. Der Prüfungsausschuss erhält eine quartalsweise Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse und Maßnahmen. Der Umsetzungsstand der abgestimmten Maßnahmen wird laufend nach zeitlicher Fälligkeit überwacht sowie an Vorstand und Prüfungsausschuss quartärlich berichtet. Die Abstimmung schwerwiegender Feststellungen wird im Rahmen einer Follow-up-Prüfung verifiziert.

## **Aktuelle Risikoeinschätzung**

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte jeweils im 1. und 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur. Das Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2021 nicht.

Zum 30. September 2021 erfolgte die Erstkonsolidierung der Deutsche Wohnen-Gruppe. Damit sind auch die Chancen und Risiken der Deutsche Wohnen-Gruppe auf Vonovia übergegangen.

## **Gesamteinschätzung der Risikosituation**

Im 2. Halbjahr 2021 wurden für Vonovia inklusive Deutsche Wohnen insgesamt 108 (2020: 106) Einzelrisiken erfasst.

Ein erster Review der Risiken der Deutsche Wohnen-Gruppe im 4. Quartal 2021 hat bestätigt, dass sich die Risiken aus den operativen Geschäftstätigkeiten von Deutsche Wohnen und Vonovia grundsätzlich decken und sich daraus in der Gesamtbeurteilung der Risikoposition von Vonovia keine nennenswerten Veränderungen ergeben. Dabei wurde die Bewertungsmethodik der Vonovia auf die Deutsche Wohnen-Risiken angewendet. Zusätzliche grüne Risiken ergeben sich insbesondere aus dem hinzugekommenen Pflegebereich (1 grünes Risiko mit einer Schadenshöhe von 5-25 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%) sowie aus der Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG, über die wesentliche Teile des Projektentwicklungsgeschäfts von Deutsche Wohnen abgewickelt werden (1 grünes Risiko mit einer Schadenshöhe von 25-100 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%) sowie aus dem operativen Geschäft (2 grüne Risiken mit jeweils einer Schadenshöhe von 5-25 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95%). Im Rahmen des Integrationsprozesses werden im Jahr 2022 die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken detailliert geprüft und in das Risikomanagementsystem von Vonovia überführt.

Insgesamt sind zum Jahresende 2021 nach aktueller Einschätzung durch die Akquisition von Deutsche Wohnen keine existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken für Vonovia erkennbar. Der Vorstand von Vonovia sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Geschäftsentwicklung, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage der Vonovia SE, eines wesentlichen einbezogenen Unternehmens oder des Konzerns auswirken könnten.

Im Interesse der wesentlichen Interessensgruppen Kunden, Mitarbeiter, Lieferanten, Kapitalgeber und der Gesellschaft als solche verfolgt Vonovia eine konservative, auf Sicherheit und Nachhaltigkeit ausgelegte Strategie. Zudem sichern sowohl das Geschäftsmodell als auch die verwendeten diversifizierten Kapitalmarktinstrumente von Vonovia eine weitestgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen.

Es wurden 6 (2020: 6) gelbe, bedeutsame Risiken für das Unternehmen sowie 102 (2020: 100) weitere grüne Risiken ermittelt. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild je Risikokategorie (Vorjahreswerte in Klammern):

Risiko	Strategie	Operatives Geschäft	Regulierungs-umfeld	Finanzierung	Summe
					0 (0)
		1 (2)	2 (3)	3 (1)	6 (6)
	9 (9)	53 (50)	29 (30)	11 (11)	102 (100)
<b>Summe</b>	<b>9 (9)</b>	<b>54 (52)</b>	<b>31 (33)</b>	<b>14 (12)</b>	<b>108 (106)</b>

Im Vergleich zu 2020 blieb die Anzahl der gelben Risiken im Jahr 2021 bei 6. Die im Jahr 2020 erfassten Risiken „Pandemie-bedingter langfristiger Lockdown“ und „Einführung eines Mietendeckels auf Bundesebene“ wurden als obsolet eingestuft. Neu hinzu kamen im Jahr 2021 die Risiken „Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals“ und „Ungünstige Zinsentwicklung“.

Zum Jahresende 2021 (Vorjahreswerte in Klammern) ergibt sich zusammengefasst folgendes Bild der identifizierten Nettorisiken:

### Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)	Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)				
	5-25	25-100	100-250	250-500	> 500
> 95					
60-95	5 (4)	1 (1)			
40-59	3 (4)	1 (1)			
5-39	25 (22)	15 (13)	2 (1)		
< 5	41 (45)	6 (4)	4 (5)	3 (3)	2 (3)
Ertragswirksam	5-25	25-100	100-250	250-500	> 500
Bilanzwirksam	80-400	400-1.600	1.600-4.000	4.000-8.000	> 8.000

Im Geschäftsjahr 2021 waren wir weiterhin der Corona-Pandemie ausgesetzt und konnten dieser ohne bedeutsame Auswirkungen auf die Unternehmensziele begegnen. Auf-

grund der Erfahrungen im alltäglichen Umgang mit der Pandemie im Jahr 2020 und aufgrund von mobilem Arbeiten eines Großteils unserer Mitarbeiter konnten wir unseren Geschäftsbetrieb im Jahr 2021 durchgehend sicherstellen. Auch unsere Handwerker-, Service- und Bauleistungen vor Ort konnten wir ohne nennenswerte Einschränkungen erbringen. Ein verantwortungsbewusstes Handeln unserer Mitarbeiter hat dazu geführt, dass es insgesamt zu keinen nennenswerten Einschränkungen des Geschäftsbetriebs gekommen ist.

Gemäß unserer aktuellen Einschätzung sehen wir einen **langfristigen Corona-bedingten Lockdown**, welcher zuvor mit einer Auswirkung von >500 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit <5% enthalten war, als äußerst unwahrscheinlich an. Daher entfällt das entsprechende gelbe Risiko. Das grüne Risiko eines weiteren kurzfristigen Lockdowns sehen wir als möglich an und bewerten ein solches Risiko mit einer geringen Schadenshöhe.

Nach unserer aktuellen Einschätzung sehen wir das Risiko einer **Einführung eines Mietendeckels auf Bundesebene** als nicht mehr gegeben an.

Neu als sehr unwahrscheinlich mit <5% eingestuftes gelbes Risiko ist das ertragswirksame Risiko „**Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals**“ erfasst. Durch die zum 01.07.2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes durch Absenkung der Beteiligungsschwelle von 95% auf 90% und Verlängerung des Beobachtungszeitraums von 5 auf 10 Jahre kann nachträglich eine Grunderwerbsteuerpflicht anfallen. Das erwartete Schadensvolumen ist aktuell mit >500 Mio. € bewertet.

Des Weiteren ist das bisher als grünes, ertragswirksames erfasste Risiko „**Ungünstige Zinsentwicklung**“ durch Höherstufung der möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit von <5% auf 5-39% nunmehr als gelbes Risiko ausgewiesen. Das erwartete Schadensvolumen ist aktuell mit 100-250 Mio. € bewertet.

Für das gelbe, ertragswirksame Risiko „**Sich verschlechtern der Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt bzgl. Verkauf von Wohnungen/Verhalten der Käufer**“ bleibt die Bewertung der erwarteten Schadenshöhe unverändert gegenüber der Vorjahreseinschätzung bei 100-250 Mio. € sowie die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit unverändert bei 5-39%.

Das gelbe, ertragswirksame Risiko „**Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)**“ bleibt in der Bewertung unverändert gegenüber der Vorjahreseinschätzung bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5% und einem erwarteten Schadensvolumen von >500 Mio. €.

Beim gelben, ertragswirksamen Risiko „**Nachteilige Ausgestaltung der CO<sub>2</sub>-Steuer**“ bleibt die Bewertung der erwarteten Schadenshöhe unverändert bei 25–100 Mio. € und die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit bei 60–95 %.

Beim gelben, ertragswirksamen Risiko „**Ungünstige Wechselkursentwicklung**“ welches sich auf unsere Geschäftsaktivitäten in Schweden bezieht, bleibt die Bewertung der erwarteten Schadenshöhe unverändert bei 25–100 Mio. € und die Eintrittswahrscheinlichkeit bei 40–59 %.

Für die **vier Hauptrisikokategorien** des Unternehmens ergibt sich im Detail folgendes Bild für die verbleibenden grünen Risiken. Pro Kategorie werden einzelne Risiken exemplarisch dargestellt:

### Risiken aus der Strategie

Insgesamt wurden für diese Risikokategorie 9 (2020: 9) Risiken mit nicht wesentlicher Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung von Vonovia erfasst. Diese ergeben sich insbesondere aus der Strategie der opportunistischen Akquisitionen und aus der Strategie der Entwicklung neuer Geschäftsfelder und stellen alle grünen Risiken dar.

Die Strategie von Vonovia ist im Kapitel Geschäftsmodell und Strategie beschrieben. Aus dieser Strategie heraus ergeben sich aus Sicht des Vorstands keine bedeutsamen, bedrohlichen oder gar existenzgefährdenden Risiken für das Unternehmen.

Vonovia hat sich zur Erreichung ihres Klimapfads und den damit verbundenen regulatorischen Anforderungen ein Intensitätsziel von einer Reduktion um rund 25 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019 im deutschen Portfolio gesetzt. Aktuell bewerten wir das Risiko einer Nichteinhaltung mit einer geringen Schadenshöhe und sehen dies als unwahrscheinlich an.

Darüber hinaus können sich für Vonovia Risiken aus der Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen und Investoren- oder Analystenerwartungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer spürbaren Schadenshöhe, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Des Weiteren können sich Risiken aufgrund der Nichterfüllung von Stakeholder-Erwartungen und gesetzlichen Anforderungen im Hinblick auf Diversity ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer geringen Schadenshöhe und sehen dies als sehr unwahrscheinlich an.

### Risiken aus dem operativen Geschäft

Insgesamt wurden für diese Risikokategorie 54 (2020: 52) Risiken erfasst. Bis auf das zuvor genannte gelbe Risiko „Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt bzgl. Verkauf von Wohnungen/Verhalten der Käufer“ stellen alle Risiken in dieser Kategorie nicht wesentliche grüne Risiken dar.

Ein marktbedingter Rückgang der Immobilienwerte kann zu einer nicht liquiditätswirksamen Abwertung der Verkehrswerte des Portfolios von Vonovia im Rahmen der Fair-Value-Bewertung führen. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer hohen Schadenshöhe, sehen dieses Risiko jedoch als sehr unwahrscheinlich an. Vonovia tritt diesem Risiko durch eine Standortdiversifizierung des Portfolios entgegen. Damit wird die Abhängigkeit von lokalen Marktentwicklungen reduziert. Weiterhin kann eine negative Marktentwicklung die Möglichkeiten für den Verkauf von Wohnungen und Gebäuden verschlechtern. Um dieses Risiko zu überwachen, hat Vonovia einen stringenten Prozess zur Verkaufspreisfestsetzung etabliert. Absatzmengen, Preise und Margen werden zudem regelmäßig an das Management berichtet, sodass kurzfristig auf Marktentwicklungen reagiert werden kann.

Im Portfolio von Vonovia können sich aufgrund unzureichender Informationen über die Bauausführung der Gebäude bautechnische Risiken wie z. B. aus dem Brandschutz ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer Schadenshöhe von 5–25 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % an. Vonovia begegnet diesem Risiko mit regelmäßigen Begehungen und Kontrollen in den Beständen, einem sofortigen Abstellen festgestellter Mängel, der Entwicklung und Umsetzung von geeigneten Brandschutzkonzepten sowie der strukturierten Umsetzung geänderter bautechnischer Regularien. Im Rahmen der Integration erworbener Immobilienbestände ist diese Vorgehensweise ebenfalls unmittelbar sichergestellt.

Im Developmentgeschäft können sich Risiken über den gesamten Entwicklungszyklus der einzelnen Projekte ergeben. Insbesondere entstehen hier Risiken durch höhere Projektkosten sowie durch sich ändernde Marktbedingungen und Kundenwünsche. Aktuell bewerten wir diese Risiken jeweils mit einer spürbaren Schadenshöhe von 25–100 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 %. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, hat Vonovia detaillierte Due-Diligence-Maßnahmen beim Erwerb von Grundstücken und im Projekt- und Vertragsmanagement etabliert. Darüber hinaus wird eine enge Überwachung der Marktentwicklungen betrieben. Zudem hat Vonovia die Möglichkeit, bei Bedarf Wohnungen, die für den Verkauf an Dritte vorgesehen waren, in das eigene Portfolio zu überführen.

Bei der Entwicklung neuer Geschäftsfelder im Segment Value-add können sich Risiken aus der Konzeptionierung und Umsetzung der Geschäftsmodelle ergeben. Ebenso können sich Beschaffungspreise anders entwickeln als erwartet. Aktuell bewerten wir dieses Beschaffungspreis-Risiko im Bereich unserer Energiedienstleistungen mit einer Schadenshöhe von 25-100 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5%.

Durch die Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement können für Vonovia Risiken entstehen. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer wesentlichen Schadenshöhe, sehen diese jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Darüber hinaus können Krisensituationen oder Katastrophen wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. ä. Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Aktuell sehen wir keine nennenswerten, unmittelbaren Gefahren bedingt durch den Klimawandel, wie z. B. durch Extremwetterlagen wie Starkregen mit Überschwemmungspotenzial.

### Risiken aus Regulierung und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Insgesamt wurden für diese Risikokategorie 31 (2020: 33) Risiken erfasst. Bis auf die zwei dargestellten gelben Risiken, „Ungünstige Wechselkursentwicklungen“ und „Nachteilige Ausgestaltung der CO<sub>2</sub>-Steuer“ haben alle Risiken eine nicht wesentliche Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung von Vonovia und stellen daher grüne Risiken dar. Das bisherige gelbe Risiko „Einführung eines Mietendeckels auf Bundesebene“ wurde nach aktueller Einschätzung auf obsolet gesetzt.

Neben den Risiken aus den gesetzlichen Vorgaben zur Mietenfestsetzung gibt es eine Reihe von Risiken aus möglichen Änderungen in den gesetzlichen Rahmenbedingungen, die für unser Geschäft relevant sind. So können Änderungen in den steuerlichen Vorschriften zu einer höheren laufenden Steuerbelastung führen. Ebenso können weitere Änderungen in der Umlagefähigkeit von Betriebs- und Nebenkosten zu einem höheren Aufwand in der Immobilienbewirtschaftung bzw. zu einem geringeren Ertrag in unseren Value-add-Geschäften führen. Die Auswirkungen dieser Risiken schätzen wir als nicht wesentlich ein.

Die öffentliche politische Diskussion um Verfügbarkeit und Preisentwicklung von Wohnraum äußert sich in Bestrebungen, Wohnungsportfolios zu enteignen. Dieses Risiko bewerten wir mit einer geringen Schadenshöhe und sehen dies als sehr unwahrscheinlich an.

Um mögliche Änderungen an den gesetzlichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen, hält Vonovia aktive Dialoge mit Politikern und anderen Stakeholdern. Darüber hinaus ist Vonovia in Verbänden tätig und beobachtet regelmäßig die Gesetzgebungsverfahren sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Verstöße gegen Bestimmungen von vertraglichen Sonderrechten (Sozialchartas) können Risiken mit sich bringen. Dies bewerten wir mit einer wesentlichen Schadenshöhe von 100-250 Mio. €, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Die Börsennotierung von Vonovia zieht Veröffentlichungspflichten nach sich. Eine Nichteinhaltung dieser Pflichten birgt neben dem Reputationsschaden auch finanzielle Risiken. Dies bewerten wir mit einer wesentlichen Schadenshöhe von 100-250 Mio. €, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Langfristige Konjunkturertrübungen durch makroökonomische und geopolitische Risiken, wie z. B. Verschärfungen von Handelskonflikten, wirtschaftliche Auswirkungen der Corona-Pandemie oder außenpolitische Konflikte können die Rahmenbedingungen für Vonovia beeinträchtigen. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer spürbaren Schadenshöhe von 25-100 Mio. €, sehen dies jedoch als unwahrscheinlich an.

Verstöße gegen den Code of Conduct, die Anti-Korruptions-Richtlinie oder rechtliche Vorgaben in Bezug auf Bestechung und Korruption können für Vonovia Risiken beinhalten. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer geringen Schadenshöhe und sehen diese als sehr unwahrscheinlich an.

Materielle Auswirkungen von Rechtsstreitigkeiten können für Vonovia Risiken beinhalten. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer Schadenshöhe 25-100 Mio. € und sehen diese als unwahrscheinlich an. Darüber hinaus bestehende Risiken aus Rechtsstreitigkeiten bezüglich eines Objektes in Nürnberg bewerten wir mit einer Schadenshöhe von 5-25 Mio. € und sehen diese als möglich an.

Aus dem Nichteinhalten von gesetzlich geregelten Arbeitsbedingungen, wie Mindestlohnstandards, Sicherheitsstandards etc. sowie aus dem Nichteinhalten von Menschenrechten in der Lieferkette können sich für Vonovia Risiken ergeben. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer geringen Schadenshöhe und sehen diese als sehr unwahrscheinlich an.

## Risiken aus Finanzierung

Eine ausgewogene, nachhaltige und auf Sicherheit ausgerichtete Finanzierung sowie der jederzeit umfassende Zugang zu Eigen- und Fremdkapitalmärkten ist von hoher Wichtigkeit für die Geschäftsentwicklung von Vonovia. Diese Ausrichtung spiegelt sich auch in den erfassten Risiken für den Bereich Finanzierung wider. In der Kategorie „Finanzierung“ stieg die Anzahl der Risiken von 12 Ende 2020 auf 14 Ende 2021 an.

Neben den bereits dargestellten drei gelben Risiken „Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)“, „Ungünstige Zinsentwicklung“ und „Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals“ sind weitere grüne Risiken im Bereich der Finanzierung erfasst, die eine nicht wesentliche Bedeutung für die Geschäftsentwicklung von Vonovia haben.

Durch das Nichteinhalten von finanziellen Kennzahlen bzw. durch die Beurteilung unserer Marktpositionierung könnte Vonovia die derzeitigen Ratings (S&P: BBB+/Positive; Scope: A-/Stable; Moodys: A3/Stable) verlieren. Aufgrund unserer Finanzierungsstrategie und der Voraussetzung bei Akquisitionentscheidungen, dass das Rating unbeeinflusst ist, erachten wir dieses Risiko von der Schadenshöhe als gering und bewerten die Eintrittswahrscheinlichkeit als sehr unwahrscheinlich.

Faktoren wie eine deutliche Herabstufung unseres Ratings oder eine marktbedingte Zurückhaltung institutioneller Investoren, wie z. B. während der Finanzkrise oder mangelnde Reputation aufgrund des öffentlichen Diskurses zu bezahlbarem Wohnraum, könnten einen eingeschränkten Zugang zum Anleihenmarkt bewirken. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer Schadenshöhe von 250–500 Mio. €, sehen diese jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Darüber hinaus besteht für Vonovia das Risiko des Verlusts nachhaltiger Finanzierungen. Nachhaltige „grüne“ Finanzierungen gewinnen zunehmend an Relevanz. Sollte Vonovia z. B. Nachhaltigkeitsziele nicht einhalten, könnte die Grundlage für diese Finanzierungen gefährdet sein. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer Schadenshöhe von 25–100 Mio. €, sehen diese jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit unterliegt Vonovia auch einem Liquiditätsrisiko. Hierfür haben wir Prozesse für ein umfangreiches Liquiditätsmanagement etabliert. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer geringen Schadenshöhe und sehen dieses als sehr unwahrscheinlich an. Zudem steht Vonovia jederzeit eine ausreichende Betriebsmittelkreditlinie sowie der Zugang zu kurzfristigen Geldmarktpapieren zur Verfügung. Somit verfügt die Vonovia SE zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel und kurzfristige Finanzierungsmöglichkeiten, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit aller Konzerngesellschaften zu gewährleisten.

## **Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen**

### Beurteilung der inhärenten Chancen im Geschäftsmodell

Vonovia hat im Rahmen der Strategiefestlegung sowie der Kurz- und Mittelfristplanung Ertragspotenziale identifiziert und verarbeitet. Die in diesem Kontext berücksichtigten Annahmen zur Unternehmensstrategie, zu Umfeld- und marktbezogenen Faktoren sowie zum operativen Geschäft bergen jedoch nicht nur Risiken, es kann sich auch eine ungeplant vorteilhaftere Geschäftsentwicklung ergeben.

### Strategiebedingte Chancen

Der Kern der Unternehmensstrategie ist unverändert die Ausrichtung der Geschäftsaktivitäten auf nachhaltiges und ökologisches Handeln. Hieraus können sich signifikante Chancen ergeben. Erklärtes Unternehmensziel ist es, eine Verbesserung der Lebensqualität zu erreichen und die durch unsere Immobilien entstehende CO<sub>2</sub>-Belastung deutlich zu reduzieren. Durch den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Baustoffen und nachhaltigen Energiekonzepten trägt Vonovia dazu bei, knappe Ressourcen zu schonen und gezielt erneuerbare Energie zu nutzen. Dabei sehen wir unsere Quartiere als verbindendes Element für die Sektorenkopplung. Wir erwarten daher Chancen durch die gezielte digitale Vernetzung von Strom, Wärme und Mobilität. Im Bereich Strom sehen wir beispielsweise Ansatzpunkte bei dezentral erzeugtem Grünstrom. Im Bereich Wärme sehen wir z. B. Ansatzpunkte bei Hybridheizungen und bei Quartierwärmespeichern. Im Bereich der Mobilität sehen wir Ansatzpunkte bei Ladesäulen und Wall-Boxen. Darüber hinaus ergeben sich weitere Chancen durch die ökologische Umgestaltung des Wohnumfelds wie durch das Anlegen von Mietergärten und Blumenwiesen sowie das Aufstellen von Insektenhotels als Beitrag zu Biodiversität. Durch einen gezielten, auf aktuellste Öko-Standards ausgerichteten Wohnungsneubau können wir einen weiteren Beitrag zur Beseitigung der Wohnungsknappheit und Verbesserung der Umweltbilanz leisten und den im Geschäftsjahr 2020 verbindlich festgelegten Klimapfad einhalten.

Die soziologischen und volkswirtschaftlichen Forschungsdaten gehen davon aus, dass das Bevölkerungswachstum in Deutschland und Teilen Europas durch Migration anhalten wird. Dies wird eine unverändert hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nach sich ziehen, die auch mittelfristig nicht vollständig durch den erwarteten Neubau befriedigt werden kann. Einerseits ergeben sich dadurch unmittelbar Chancen für das Development- und Neubaugeschäft. Andererseits ist zu konstatieren, dass der Wohnungsmarkt durch die Migrationsströme nicht nur vor quantitative Herausforderungen gestellt werden wird, sondern auch vor integrative Herausforderungen, denen wir mit unserer Erfahrung in der strategischen und nachhaltigen Quartiersentwicklung entgegentreten können. In diesem Kontext ist insbesondere auch der demografische Wandel hin zu einer alternden Gesellschaft anzuführen, der dazu führt, dass die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in den kommenden Jahren stetig zunehmen dürfte. Chancen könnten sich daher auch aus der altersgerechten Modernisierung und der Investition in neue innovative Wohnkonzepte ergeben.

Der Koalitionsvertrag avisiert sowohl eine erhebliche Steigerung von bezahlbarem Wohnraum durch Neubau als auch eine möglichst klimaneutrale Transformation des bereits vorhandenen Immobilienbestands. Dies wird ohne privatwirtschaftliche Investitionen nicht gelingen. Ein positives Investitionsklima für die Wohnimmobilienmärkte zu schaffen bedeutet jedoch auch, die erforderlichen ökologischen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ökonomisch gestaltbar zu machen, zusätzliches Bauland bereitzustellen, Regulierung abzubauen und die Akzeptanz privatwirtschaftlicher Immobilieninvestoren im Allgemeinen zu fördern, woraus sich wiederum Chancen für Vonovia ergeben können.

Mit Blick auf die Internationalisierungsstrategie könnten sich durch weitere regulatorische Änderungen in anderen europäischen Ländern, wie beispielsweise Frankreich, weitere Chancen ergeben, soweit sich dadurch vergleichbare, unseren Akquisitionskriterien entsprechende Rahmenbedingungen ergeben würden. Aber auch weitere Akquisitionsoptionen in Schweden, Österreich und den Niederlanden könnten die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen.

Opportunistische Akquisitionen innerhalb der Wertschöpfungskette auch mit Blick auf das Value-add-Geschäft können zusätzliche Ertragspotenziale eröffnen. Im Value-add-Geschäft selbst könnten sich zudem sowohl durch den Einstieg ins B2B-Geschäft als auch durch die Ausweitung der bestehenden Geschäftsmodelle auf Vonovia fremde Kundengruppen erhebliche Chancen ergeben. Auch die konsequente Weiterentwicklung des bestehenden Value-

add-Geschäfts bietet jedoch bereits weitere Ertragspotenziale. So können sich z. B. durch den Ausbau unserer Geschäftsaktivitäten im Bereich der Mieterwunschkonzepte bei Modernisierung und Wohnungsgestaltung, im Bereich des Ausbaus der Dienstleistungen im Rahmen der Glasfasernetztechnik bis in die Wohnung (FTTH), im Bereich der Messdienstleistungen, im Bereich der Betreuungs- und Servicedienstleistungen für unsere älteren Mieter sowie im Bereich der Wohnumfeldgestaltung Chancen ergeben.

Unsere Unternehmensstrategie stellt auch auf die Weiterentwicklung von Mitarbeitern und Mitarbeiterzufriedenheit ab. Wir nutzen dabei neue Personalentwicklungskonzepte und gestalten aktiv die Neubesetzung von Stellen. Ziel ist es auch, die Frauenquote im Bereich der ersten und zweiten Führungskräfteebene zu erhöhen. Insgesamt können sich für Vonovia weitere Chancen durch die mit der Diversity einhergehenden Vorteile sowie durch Verbesserung der Attraktivität als Arbeitgeber ergeben.

### Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Wohnungswirtschaft wird in erheblichem Maße von verschiedenen gesellschaftlichen und technologischen Megatrends beeinflusst. Auf Basis der Analysen des Statistischen Bundesamts ist zu erwarten, dass die Binnenmigration aus ländlichen Regionen in die großen Ballungszentren unverändert anhalten wird. Die dadurch verursachte urbane Wohnungsknappheit könnte zusätzlich noch durch Zuwanderungseffekte aus den weltweiten Krisenregionen und die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen verstärkt werden. In diesem Kontext ist insbesondere auch festzustellen, dass die neue Bundesregierung die Immigration aus Nicht-EU-Staaten gezielt fördern möchte. Auch die Bundesagentur für Arbeit geht davon aus, dass ca. 400.000 Einwanderer pro Jahr gebraucht werden, um die aufgrund der demografischen Veränderungen entstehenden Lücken auf dem Arbeitsmarkt zu schließen. Dies führt dazu, dass das Institut der Deutschen Wirtschaft davon ausgeht, dass mittelfristig bis zu 308.000 Wohnungen jährlich fehlen könnten. Diese Entwicklungstendenz könnte unserem Immobilienbestandsportfolio zugutekommen, das sich vor allem auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen in den Metropolregionen konzentriert. Der zunehmenden Verknappung von bezahlbarem Wohnraum kann Vonovia zudem durch sein Development- und Neubaugeschäft entgegenwirken. Dabei ist zu beachten, dass der Koalitionsvertrag die Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr festgeschrieben hat. Die ist ohne Deregulierungsmaßnahmen und die Bereitstellung zusätzlichen Baulands nicht erreichbar, wodurch sich wiederum Chancen für Vonovia ergeben könnten.

Ein im Koalitionsvertrag besonders prominent adressierter Megatrend ist zweifellos der Klimaschutz. Dabei ist dies nur die logische Konsequenz eines seit Jahren voranschreitenden tiefgreifenden gesellschaftlichen Wandels. In diesem Kontext könnte sich der bereits sehr frühzeitig festgelegte Fokus auf energetische Sanierungen als vorteilhaft erweisen. Schließlich können aktuell fast ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland auf Immobilien zurückgeführt werden. Darüber hinaus sieht sich Vonovia aber auch in der Rolle des Innovationstreibers. So erprobt Vonovia z. B. in der Energiezentrale der Zukunft in Bochum-Weimar experimentelle Technologien zur dezentralen Energieerzeugung. Zur Unterstützung dieses Prozesses wurde das im Geschäftsjahr 2019 initiierte „1.000-Dächer“-Programm zur dezentralen Energieerzeugung im Jahr 2021 erfolgreich abgeschlossen und in der Folge zum „30.000 Dächer“-Programm bis 2050 erweitert. Ein sich unverändert verstärkendes Umweltbewusstsein könnte somit dazu führen, dass die Marke Vonovia zukünftig zunehmend positiv besetzt wird und dass Menschen energetisch vorteilhafte Wohnungen von Vonovia verstärkt nachfragen.

### Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit

Der Megatrend der Digitalisierung wirkt auch auf die Immobilienwirtschaft, was sich nicht zuletzt in der Schaffung eines neuen Vorstandsressorts für Digitalisierung und Innovation zum 1. Januar 2022 niederschlägt. Vonovia investiert daher auch zukünftig konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien, wie in die Bereiche „künstliche Intelligenz“ und „Robotics“. Wir erwarten weitere Chancen durch ein konsequentes Ausrollen dieser und anderer Technologien im Unternehmen u. a. mit der Zielrichtung „predictive maintenance“, „home-automation“, „process-automation“ wie „building-information-system“ sowie in der Schnittstelle zum Kunden.

So könnten im Sinne von „predictive maintenance“ zukünftig Schäden, beispielsweise an Aufzügen oder Heizungen, abgewendet werden, bevor sie überhaupt entstehen. Smart-Home-Systeme könnten dafür sorgen, dass Mieter ihre Energiekosten bewusst steuern. Und digitale Kommunikationsplattformen können den Dialog mit den Mietern verbessern. Die Vonovia Mieter-App ist ein gutes Beispiel dafür. Sie wird unverändert sehr positiv angenommen und vielfältig genutzt. Akquisitionsmöglichkeiten entlang der Wertschöpfungskette zur weiteren Implementierung digitaler Lösungen innerhalb der Prozesse, aber auch an den Schnittstellen, können für Vonovia hier weitere Ertragspotenziale eröffnen.

Die Digitalisierung könnte aber auch außerhalb von Vonovia weitere Chancen eröffnen. Eine Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung könnte die angemahnte Verschlinkung von Verwaltungs- und insbesondere Genehmigungsprozessen fördern und so beispielsweise durch schnellere Genehmigung von Bauanträgen das Development- und Neubaugeschäft von Vonovia positiv beeinflussen.

In den vergangenen Geschäftsjahren hat Vonovia seine Geschäftsaktivitäten in attraktive europäische Auslandsmärkte ausgeweitet. Das Jahr 2021 war dahingehend vor allem durch eine Konsolidierungsphase gekennzeichnet; was sich am sichtbarsten in der zukünftigen Vereinigung des schwedischen Geschäfts unter der neu geschaffenen Marke „Victoriahem“ niederschlägt. Durch die weitere Fortführung dieser Strategie können sich weitere Wachstumschancen in Schweden, Österreich, Frankreich, den Niederlanden sowie auch in anderen europäischen Ländern ergeben.

Durch den möglichen Erwerb größerer Portfolios in Deutschland, aber auch durch gezielte kleine, sogenannte taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sowie durch gezielte Maßnahmen im Wohnumfeld sehen wir weiterhin die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den Wohnwert für unsere Kunden und die Wertentwicklung unserer Wohnimmobilien zu erhöhen.

Vonovia bewirtschaftet seine Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolios bietet somit die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch Skaleneffekte bei der Bewirtschaftung zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können. Diese Strategie schlägt sich auch in der Akquisition der Deutschen Wohnen nieder, aus der wir Synergien i. H. v. 105 Mio. € jährlich erwarten. Dies gilt analog auch für den entsprechenden Know-how-Transfer aus dem Bewirtschaftungssegment, dem Value-add-Segment und dem Neubau- und Developmentsegment in andere europäische Zielmärkte. Vonovia sieht zudem insbesondere Chancen darin, den Neubau und das Developmentgeschäft durch Modulbau, seriellen Bau oder andere innovative Bauvarianten effizienter und kostengünstiger zu gestalten.

Unsere eigene Handwerkerorganisation ist verantwortlich für die Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Wir wollen kontinuierlich den Anteil der Eigenleistung durch unsere Handwerkerorganisation bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen sowie dem Bau neuer Gebäude ausweiten und den Anteil der bezogenen Fremdleistungen reduzieren. Wir beabsichtigen, insbesondere aufgrund des Fachkräftemangels und der Verfügbarkeit entsprechender Kapazitäten, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen zu Vonovia zu überführen. Dies wird durch entsprechende personalwirtschaftliche Konzepte unterstützt.

Ende 2021 versorgen wir rund 330.000 Haushalte direkt mit einem Kabel-TV-Signal. Zudem wurde unsere Konzerntochter DMSG zu einem vollständigen Telekommunikationsanbieter weiterentwickelt, die den Glasfaserausbau in den Vonovia Liegenschaften kontinuierlich vorantreiben wird. So können wir unseren Mietern unterschiedliche Internetprodukte anbieten. Wir planen das Geschäft weiter mit verschiedenen Telekommunikationsangeboten signifikant auszubauen.

Der Ausbau des Smart-Submetering, der funkbasierten Heizkostenerfassung, geht planmäßig voran. Bis Ende 2021 wurde die Umrüstung von über 220.000 Wohnungen vorgenommen. Wir planen, diese Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren in unserem Bestand weiter auszubauen.

Im Bereich der Energielieferung, d. h. des Vertriebs von Strom und Gas, haben wir im Geschäftsjahr 2021 unser Angebot weiter ausgebaut. Dieses wird unverändert gut vom Markt angenommen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden 32.000 private Stromkunden mit 42,1 GWh Strom und 4.400 private Gaskunden mit 22,3 GWh Gas beliefert.

## Finanzielle Chancen

Vonovia hat in den vergangenen Jahren von äußerst günstigen Konditionen am Kapital- und Bankenmarkt profitiert und sich so ein langfristig stabiles Finanzierungsfundament erarbeitet. Dieser Umstand bietet Vonovia die Chance auch in zukünftig möglicherweise nachteiligeren Marktumfeldern auf relativ vorteilhafte (Re-)Finanzierungsmöglichkeiten zurückzugreifen. Dies wird insbesondere dadurch deutlich, dass Vonovia trotz einer historisch hohen Inflationsrate und trotz der damit verbundenen Diskussion über die zukünftige Notwendigkeit einer Leitzinserhöhung keine Probleme hatte, die Akquisition der Deutschen Wohnen über die Eigen- und Fremdkapitalmärkte zu refinanzieren.

Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung bietet sich zudem die Chance zur fortlaufenden Optimierung der Struktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Eine Stärkung unseres Marktanteils in den Metropolregionen unserer Zielmärkte könnte sich außerdem positiv auf die Risikoeinschätzung unserer Kapitalgeber und Rating-Agenturen auswirken und somit unsere attraktiven Finanzierungsbedingungen weiter verbessern.

Unsere Investments in bezahlbaren Wohnraum sind mit einem weitestgehend konjunkturunabhängigen Cashflow verbunden. Die damit verbundene Stabilität bietet uns die Chance, unsere finanziellen Verbindlichkeiten auch in Zeiten ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher erfüllen zu können. Dies wird insbesondere dadurch nachgewiesen, dass auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie keine nennenswerte Erhöhung der – ohnehin niedrigen – Mietausfallquote zu beobachten ist.

# Prognosebericht

## Geschäftsausblick

### Vergleich der bisherigen Prognosen mit den Geschäftszahlen 2021

Insgesamt betrachtet war das Geschäftsjahr 2021 für Vonovia trotz weiter andauernder Corona-Pandemie sehr erfolgreich. Durch Fortführung unseres Krisenmanagements konnten wir der Corona-Krise weiterhin erfolgreich begegnen. Wir verzeichneten in allen Geschäftssegmenten ein Wachstum der Segmenterlöse.

Darüber hinaus haben wir durch die erfolgreiche Akquisition und Mehrheitsbeteiligung an der Deutsche Wohnen unsere Marktposition weiter verbessert. Zum 30. September 2021 erfolgte die Erstkonsolidierung der Deutsche Wohnen. Damit gingen auch alle Chancen und Risiken der Deutsche Wohnen-Gruppe auf Vonovia über. Der Integrationsprozess wurde erfolgreich gestartet. Das Segment Deutsche Wohnen ist erstmalig mit den Ergebnisbeiträgen im 4. Quartal 2021 berücksichtigt. Im Rahmen des Integrationsprozesses Deutsche Wohnen wird im Geschäftsjahr 2022 ggf. über eine neue Segmentierung entschieden.

Im Segment Rental waren keine nennenswerten Corona-Auswirkungen zu verzeichnen. Im Segment Value-add waren unsere Modernisierungsaktivitäten Corona-bedingt nur gering beeinträchtigt. Im Segment Recurring Sales kam es vereinzelt zu Verzögerungen bei Wohnungsbesichtigungen.

Durch erfolgreiche Projektentwicklungen und -fertigstellungen zeigte das Segment Development eine gute Performance. Die **Segmenterlöse Total** lagen mit rund 5,2 Mrd. € im Jahr 2021 (inkl. Deutsche Wohnen) um 18,5% über dem Vorjahreswert von rund 4,4 Mrd. €. Ohne Deutsche Wohnen lagen die Segmenterlöse Total mit rund 4,9 Mrd. € im Jahr 2021 um rund 11% über dem Vorjahreswert und damit am unteren Ende der zuletzt prognostizierten Bandbreite von 4,9–5,1 Mrd. €.

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg von 1.909,8 Mio. € um 18,8% auf 2.269,3 Mio. € (inkl. Deutsche Wohnen). Ohne Deutsche Wohnen lag das Adjusted EBITDA bei 2.098,5 Mio. €. Zuletzt prognostiziert war eine Bandbreite von 2.055–2.105 Mio. €. Mit Ausnahme des Segments Value-add verzeichneten alle übrigen Segmente ein Wachstum beim Adjusted EBITDA. Insbesondere organisches Wachstum aus Neubau und Modernisierung haben zum Anstieg des Adjusted EBITDA Rental beigetragen. Des Weiteren war im Segment Development ein Anstieg des Adjusted EBITDA von 110,9 Mio. € im Jahr 2020 auf 187,7 Mio. € im Jahr 2021 zu verzeichnen. Dies war im Wesentlichen bedingt durch den Global Exit eines to sell Projektes. Der **Group FFO** entwickelte sich von 1.348,2 Mio. € im Jahr 2020 um 24,0% auf 1.672,0 Mio. € (inkl. Deutsche Wohnen). Ohne Deutsche Wohnen lag der Group FFO bei 1.534,5 Mio. € und damit in der zuletzt prognostizierten Bandbreite von 1.520–1.540 Mio. €.

Der **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 66,73 € im Jahr 2021 13,5 % über dem TERP-adjusted Vorjahreswert von 58,78 €. Darin enthalten sind Effekte aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von insgesamt 7,4 Mrd. € (2020: 3,7 Mrd. €). Gegenläufig wirkte sich die Ausschüttung der Bardividende in Höhe von 486,0 Mio. € im Jahr 2021 (2020: 504,6 Mio. €) aus. Für den EPRA NTA pro Aktie war ursprünglich ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen ein moderater Anstieg erwartet. Aus Sicht von Vonovia sind marktbedingte Wertveränderungen nicht valide prognostizierbar, daher wurde für 2021 (und wird für 2022) kein EPRA NTA pro Aktie inklusive marktbedingter Wertveränderungen prognostiziert und ein Vergleich mit dem im Jahr 2021 erzielten Wert entfällt.

Unserer **Nachhaltigkeits-Performance-Index** (ohne Deutsche Wohnen) lag 2021 mit 109 % über dem von uns zuletzt prognostizierten Wert von 105 % und der ursprünglichen Prognose von rund 100 %. Dazu trugen insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau, als auch eine positive Entwicklung des Kundenzufriedenheitsindex bei.

### Prognose für das Geschäftsjahr 2022

Unsere Prognose für 2022 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die Akquisition von Deutsche Wohnen sowie mögliche Chancen und Risiken und die erwarteten Auswirkungen der Corona-Pandemie berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln → **Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche** und → **Grundlagen des Konzerns** beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe Kapitel → **Chancen und Risiken**).

Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Wir gehen weiterhin davon aus, dass die Corona-Pandemie in allen Geschäftssegmenten keine nennenswerten Auswirkungen auf die operativen und finanziellen Kennzahlen und somit keine nennenswerte Auswirkung auf die zukünftige Geschäftsentwicklung haben wird. Derzeit beobachten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie.

Für 2022 erwarten wir eine weitere Steigerung der Segmenterlöse Total. Darüber hinaus erwarten wir einen deutlichen Anstieg des Adjusted EBITDA Total, wozu das Geschäftssegment Deutsche Wohnen mit einem Ganzjahresbeitrag 2022 (gegenüber Q4-Beitrag im Jahr 2021) den größten absoluten Zuwachs beiträgt. Für das Segment Rental wird ein EBITDA-Beitrag auf Vorjahresniveau erwartet. Für Value-add und Recurring Sales erwarten wir ein schwaches Wachstum. Aufgrund des starken Ergebnisses im Geschäftsjahr 2021, im Wesentlichen begründet durch einen großen Global Exit eines to sell Projektes, erwarten wir für das Geschäftssegment Development einen schwachen Rückgang. Für den Group FFO erwarten wir ebenfalls einen deutlichen Anstieg. Des weiteren erwarten wir für 2022 eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen leichten Anstieg des EPRA NTA pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Für den Nachhaltigkeits-Performance-Index (ohne Deutsche Wohnen) ist auf Basis der einzelnen gewichteten Zielgrößen und der jeweils für das Geschäftsjahr 2022 geplanten Werte insgesamt rund 100 % prognostiziert.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen ohne Deutsche Wohnen, deren Zielerreichung im

Geschäftsjahr 2021, die Konzernzahlen 2021 sowie eine Prognose für das Geschäftsjahr 2022.

	Ist 2020	Prognose 2021	Prognose 2021 Quartalsmitteilung Q3 2021****	Ist 2021***	Ist 2021	Prognose 2022
Segmenterlöse Total	4,4 Mrd. €	4,9-5,1 Mrd. €	4,9-5,1 Mrd. €	4,9 Mrd. €	5,2 Mrd. €	6,2-6,4 Mrd. €
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.909,8 Mio. €</b>	<b>1.975-2.025 Mio. €</b>	<b>2.055-2.105 Mio. €</b>	<b>2.098,5 Mio. €</b>	<b>2.269,3 Mio. €</b>	<b>2,75-2,85 Mrd. €</b>
<b>Group FFO*</b>	<b>1.348,2 Mio. €</b>	<b>1.415-1.465 Mio. €</b>	<b>1.520-1.540 Mio. €</b>	<b>1.534,5 Mio. €</b>	<b>1.672,0 Mio. €</b>	<b>2,0-2,1 Mrd. €</b>
Group FFO pro Aktie**	2,23 €	ausgesetzt	ausgesetzt	1,98 €	2,15 €	ausgesetzt
<b>EPRA NTA pro Aktie**</b>	<b>58,78 €</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>-</b>	<b>66,73 €</b>	<b>ausgesetzt</b>
<b>Nachhaltigkeits- Performance-Index***</b>	<b>-</b>	<b>-100 %</b>	<b>-105 %</b>	<b>109 %</b>	<b>-</b>	<b>-100 %</b>
Mieteinnahmen Rental/ Deutsche Wohnen	2.285,9 Mio. €	2,3-2,4 Mrd. €	2,3-2,4 Mrd. €	2.361,6 Mio. €	2.568,7 Mio. €	3,1-3,2 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,1 %	Steigerung um -3,0-3,8 %****	Steigerung um -3,8 %	3,8 %	3,8 %	Steigerung um -3,3 %
Modernisierung und Neubau	1.343,9 Mio. €	1,3-1,6 Mrd. €	1,3-1,6 Mrd. €	1.285,2 Mio. €	1.398,3 Mio. €	2,1-2,5 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales/Deutsche Wohnen core	2.442	-2.500	-2.800	2.747	2.748	-3.000
Verkehrswert Step-up Recurring Sales/Deutsche Wohnen core	39,6 %	-30 %	>35 %	38,8 %	38,8 %	-30 %

\* Zur Prognose 2022 vergleichbarer Group FFO 2021 gemäß neuer Definition ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt: 1.709,3 Mio. €.

\*\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, Vorjahreswert TERP-adjusted (1,067), ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten und unter Berücksichtigung der gesamten latenten Steuern auf Investment Properties der Deutsche Wohnen in Höhe von 5.880 Mio. € (bisher nur 50 % enthalten) ergibt sich ein EPRA NTA pro Aktie 2021 von 62,77 €.

\*\*\* Exkl. Deutsche Wohnen.

\*\*\*\* Je nach Nichtgültigkeit/Gültigkeit des Gesetzes zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln) per Ende 2021 erwarteten wir die Mietsteigerung am oberen/unteren Ende der Prognose.

Bochum, den 10. März 2022

Der Vorstand



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Helene von Roeder  
(CTO)



# Konzernabschluss

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ist weiterhin sehr positiv. Die Bilanzsumme wächst im Wesentlichen akquisitionsbedingt um 43,9 Mrd. € auf 106,3 Mrd. €. Das Ergebnis je Aktie sinkt auf 4,22 €, hierbei ist der Ergebnisbeitrag der Deutsche Wohnen-Gruppe für das vierte Quartal 2021 enthalten. Das Immobilienvermögen wächst im Geschäftsjahr 2021 um 58,9 % auf 97,8 Mrd. €. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betragen zum Jahresende rund 1,4 Mrd. €.

150	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
151	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
152	Konzernbilanz
154	Konzern-Kapitalflussrechnung
156	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
158	Konzernanhang
158	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
171	Abschnitt (B): Periodenerfolg
178	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
184	Abschnitt (D): Vermögen
212	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
230	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
234	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2020	2021
Erlöse aus der Vermietung		3.069,4	3.465,0
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		77,7	158,9
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	B10	<b>3.147,1</b>	<b>3.623,9</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		586,3	1.122,2
Buchwert der veräußerten Immobilien		-482,4	-1.044,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		78,2	87,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	B11	<b>182,1</b>	<b>165,0</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		297,7	519,6
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-235,9	-381,7
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	B12	<b>61,8</b>	<b>137,9</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	3.719,8	7.393,8
Aktiviertete Eigenleistungen	B14	659,4	662,6
Materialaufwand	B15	-1.493,4	-1.671,1
Personalaufwand	B16	-594,9	-682,3
Abschreibungen und Wertminderungen	D26	-92,3	-3.482,2
Sonstige betriebliche Erträge	B17	163,0	276,9
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-40,0	-39,2
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		0,0	-2,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B18	-278,8	-388,9
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		2,7	15,7
Zinserträge	B19	21,9	21,5
Zinsaufwendungen	B20	-411,4	-411,6
Sonstiges Finanzergebnis	B21	-32,6	-137,1
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>5.014,4</b>	<b>5.482,4</b>
Ertragsteuern	B22	-1.674,4	-2.651,5
<b>Periodenergebnis</b>		<b>3.340,0</b>	<b>2.830,9</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		3.228,5	2.641,9
Hybridkapitalgeber von Vonovia		40,0	38,4
Nicht beherrschende Anteilseigner		71,5	150,6
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	C24	<b>5,50</b>	<b>4,22</b>

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2020	2021
<b>Periodenergebnis</b>	<b>3.340,0</b>	<b>2.830,9</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-10,1	26,5
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	3,3	-8,3
Realisierte Gewinne/Verluste	34,1	-0,4
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-8,0	3,2
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	<b>19,3</b>	<b>21,0</b>
Änderungen der Periode	177,0	-110,7
Steuereffekt	-25,1	13,3
<b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>	<b>151,9</b>	<b>-97,4</b>
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>171,2</b>	<b>-76,4</b>
Änderungen der Periode	9,0	81,1
Steuern auf Änderungen der Periode	-0,2	-1,2
<b>Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>	<b>8,8</b>	<b>79,9</b>
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-18,6	37,0
Steuereffekt	5,8	-12,6
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	<b>-12,8</b>	<b>24,4</b>
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>-4,0</b>	<b>104,3</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>167,2</b>	<b>27,9</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>3.507,2</b>	<b>2.858,8</b>
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	3.395,8	2.669,3
Hybridkapitalgeber von Vonovia	40,0	38,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	71,4	151,1

# Konzernbilanz

## Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2020	31.12.2021
Immaterielle Vermögenswerte	D26	1.611,7	3.005,3
Sachanlagen	D27	387,6	654,1
Investment Properties	D28	58.071,8	94.100,1
Finanzielle Vermögenswerte	D29	383,1	1.016,7
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D30	32,9	548,9
Sonstige Vermögenswerte	D31	128,5	199,6
Latente Steueransprüche	D32	16,4	19,8
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>60.632,0</b>	<b>99.544,5</b>
Vorräte	D33	8,7	16,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D34	268,9	449,9
Finanzielle Vermögenswerte	D29	0,4	1.063,3
Sonstige Vermögenswerte	D31	119,0	220,9
Laufende Ertragsteueransprüche	D32	39,8	201,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D35	613,3	1.432,8
Immobilienvorräte	D36	570,4	671,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D37	164,9	2.719,4
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.785,4</b>	<b>6.775,8</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>62.417,4</b>	<b>106.320,3</b>

## Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2020	31.12.2021
Gezeichnetes Kapital		565,9	776,6
Kapitalrücklage		9.037,9	15.458,4
Gewinnrücklagen		13.368,2	16.925,9
Sonstige Rücklagen		171,9	126,2
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>		<b>23.143,9</b>	<b>33.287,1</b>
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.001,6	-
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber</b>		<b>24.145,5</b>	<b>33.287,1</b>
Nicht beherrschende Anteile		686,3	3.258,0
<b>Eigenkapital</b>	E38	<b>24.831,8</b>	<b>36.545,1</b>
Rückstellungen	E39	711,3	866,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E40	5,0	5,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E41	22.375,1	40.171,9
Derivate	E42	76,8	66,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	E43	467,3	634,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E44	26,8	224,5
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E45	45,3	44,9
Sonstige Verbindlichkeiten	E46	2,6	5,2
Latente Steuerschulden		10.959,6	18.693,9
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>34.669,8</b>	<b>60.713,2</b>
Rückstellungen	E39	389,0	727,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E40	229,5	444,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E41	1.709,6	6.857,1
Derivate	E42	222,2	266,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	E43	27,8	44,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E44	16,3	16,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E45	118,1	112,6
Sonstige Verbindlichkeiten	E46	203,3	228,8
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	D37	-	365,7
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>2.915,8</b>	<b>9.062,0</b>
<b>Schulden</b>		<b>37.585,6</b>	<b>69.775,2</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>62.417,4</b>	<b>106.320,3</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2020	2021
Periodenergebnis		3.340,0	2.830,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	-3.719,8	-7.393,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	B11	-78,2	-87,4
Abschreibungen und Wertminderungen	D26	92,3	3.482,2
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B19/B20/B21	435,5	554,9
Ertragsteuern	B22	1.674,4	2.651,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B11	-103,9	-77,6
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-0,1	-0,6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		3,2	-94,4
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-134,6	51,2
Ertragsteuerzahlungen		-78,3	-93,0
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>1.430,5</b>	<b>1.823,9</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		587,4	1.084,8
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		0,8	132,7
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D28	-1.723,7	-1.957,1
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	D26/D27/D29	-272,3	-352,7
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	A4	-330,3	-17.122,8
Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		-	-912,8
Zinseinzahlungen		8,2	12,1
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-1.729,9</b>	<b>-19.115,8</b>

in Mio. €	Erläuterungen	2020	2021
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	E38	1.003,0	8.080,5
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	E38	-520,8	-514,6
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber	E38	-40,0	-1.040,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E41	4.188,6	23.945,3
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E41	-3.721,5	-11.534,0
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E43	-23,1	-27,3
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E41	-42,4	-346,1
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-17,7	-28,5
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-14,3	-7,7
Zinsauszahlungen	A4	-409,2	-402,6
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>402,6</b>	<b>18.125,0</b>
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		9,4	-2,3
Zahlungsmittelveränderung im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		-	-11,3
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>112,6</b>	<b>819,5</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	D35	500,7	613,3
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*</b>		<b>613,3</b>	<b>1.432,8</b>

\* Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 298,8 Mio. € (31.12.2020: 0,0 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 117,6 Mio. € (31.12.2020: 159,9 Mio. €).

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen
					EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
<b>Stand 1. Januar 2021</b>	565,9	9.037,9	13.368,2	-32,9	50,0
<b>Periodenergebnis</b>			2.641,9		
Änderungen der Periode			23,9	18,2	79,9
Ergebniswirksame Reklassifizierung				2,8	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			23,9	21,0	79,9
<b>Gesamtergebnis</b>			2.665,8	21,0	79,9
Kapitalerhöhung	210,7				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		8.340,1			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-93,4			
Umgliederung von EK-Instrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis			49,2		-49,2
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-1.826,2	1.826,2		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-956,3		
Zugang nicht beherrschende Anteile Akquisition Deutsche Wohnen					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-27,2		
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>776,6</b>	<b>15.458,4</b>	<b>16.925,9</b>	<b>-11,9</b>	<b>80,7</b>
<b>Stand 1. Januar 2020</b>	542,3	8.239,7	10.534,4	-52,2	41,2
<b>Periodenergebnis</b>			3.228,5		
Änderungen der Periode			-12,7	-6,8	8,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				26,1	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			-12,7	19,3	8,8
<b>Gesamtergebnis</b>			3.215,8	19,3	8,8
Kapitalerhöhung	23,6				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		1.326,2			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-5,8			
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-522,2	522,2		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-851,4		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-52,8		
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>565,9</b>	<b>9.037,9</b>	<b>13.368,2</b>	<b>-32,9</b>	<b>50,0</b>

Unterschiedsbetrag aus Währungs-umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
154,8	171,9	23.143,9	1.001,6	24.145,5	686,3	24.831,8
		2.641,9	38,4	2.680,3	150,6	2.830,9
-97,4	0,7	24,6		24,6	0,5	25,1
	2,8	2,8		2,8		2,8
-97,4	3,5	27,4		27,4	0,5	27,9
-97,4	3,5	2.669,3	38,4	2.707,7	151,1	2.858,8
		210,7		210,7		210,7
		8.340,1		8.340,1		8.340,1
		-93,4		-93,4		-93,4
	-49,2	0,0		0,0		0,0
		0,0		0,0		0,0
		-956,3		-956,3		-956,3
					2.436,6	2.436,6
		-27,2	-1.040,0	-1.067,2	-16,0	-1.083,2
<b>57,4</b>	<b>126,2</b>	<b>33.287,1</b>	<b>0,0</b>	<b>33.287,1</b>	<b>3.258,0</b>	<b>36.545,1</b>
2,9	-8,1	19.308,3	1.001,6	20.309,9	813,9	21.123,8
		3.228,5	40,0	3.268,5	71,5	3.340,0
151,9	153,9	141,2		141,2	-0,1	141,1
	26,1	26,1		26,1		26,1
151,9	180,0	167,3		167,3	-0,1	167,2
151,9	180,0	3.395,8	40,0	3.435,8	71,4	3.507,2
		23,6		23,6		23,6
		1.326,2		1.326,2		1.326,2
		-5,8		-5,8		-5,8
		0,0		0,0		0,0
		-851,4		-851,4		-851,4
		-52,8	-40,0	-92,8	-199,0	-291,8
<b>154,8</b>	<b>171,9</b>	<b>23.143,9</b>	<b>1.001,6</b>	<b>24.145,5</b>	<b>686,3</b>	<b>24.831,8</b>

# Konzernanhang

## (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

### 1 Allgemeine Angaben

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

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden. Änderungen aufgrund von Reklassifizierungen sind im Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben dargestellt.

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

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

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

Kapitel	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Ermessensausübungen, Schätzungen
A6	Währungsumrechnung
A7	Zuwendungen der öffentlichen Hand
B	Periodenerfolg
B12	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten
B22	Ertragsteuern
C24	Ergebnis je Aktie
D26	Immaterielle Vermögenswerte
D27	Sachanlagen
D28	Investment Properties
D29	Finanzielle Vermögenswerte
D33	Vorräte
D29	Finanzielle Vermögenswerte
D35	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
D36	Immobilienvorräte
D37	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden
E38	Eigenkapital
E39	Rückstellungen
E41	Originäre finanzielle Verbindlichkeiten
E43	Leasingverhältnisse
E44	Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern
E45	Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung
F48	Anteilsbasierte Vergütung

### 2 Anpassung der Vorjahresangaben

Im Rahmen der Akquisition der Deutschen Wohnen-Gruppe wurden wesentliche nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen miterworben. Aufgrund der gestiegenen Wesentlichkeit der Bilanzposition wurden in der Darstellung der Bilanz die in den Vorjahren innerhalb der langfristigen finanziellen Vermögenswerte ausgewiesenen, nach der Equity-Methode bewerteten Finanzanlagen als gesonderte Linie dargestellt. Im Vergleich zur Vorjahresberichterstattung sinken daher die langfristigen finanziellen Vermögenswerte im Geschäftsjahr 2021 um 32,9 Mio. € und werden als gesonderte Linie ausgewiesen.

Die im Dezember 2021 durchgeführte Kapitalerhöhung erfolgte unter Ausgabe von Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre. Da der Bezugspreis der neuen Aktien unterhalb des Marktpreises der bestehenden Aktien lag, beinhaltet die Kapitalerhöhung eine Bonuskomponente. Gemäß IAS 33 ergibt sich diese Bonuskomponente aus einer impliziten Veränderung der ausstehenden Aktien für alle Perioden vor der Kapitalerhöhung, ohne dass es zu einer proportionalen Änderung der Ressourcen kam. Infolgedessen wurden die durchschnittlich ausstehenden Aktien für die Vorjahresangaben entsprechend rückwirkend von 550.416.020 auf 587.143.419 Aktien angepasst. Zu den weiteren Angaben siehe Kapitel [C24] Ergebnis je Aktie.

### **3 Konsolidierungsgrundsätze**

#### **Unternehmenszusammenschlüsse**

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

#### **Tochterunternehmen**

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

#### **Nicht beherrschende Anteile**

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

Änderungen des Konzernanteils an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert.

#### **Verlust der Beherrschung**

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

#### **Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen**

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

#### **Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle**

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

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

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

#### 4 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2021 inklusive der Vonovia SE 736 Unternehmen (31.12.2020: 588), davon 441 (31.12.2020: 285) inländische und 295 (31.12.2020: 303) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Zusätzlich wird mit zwei inländischen Unternehmen (31.12.2020: zwei) eine gemeinschaftliche Tätigkeit ausgeübt. Darüber hinaus wurden 25 (31.12.2020: vier) inländische und eine (31.12.2020: eine) ausländische Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen sowie fünf inländische (31.12.2020: null) und zwei ausländische Gesellschaften (31.12.2020: zwei) als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert.

Drei ausländische Unternehmen (31.12.2020: drei) werden wegen Unwesentlichkeit nicht mehr in den Konsolidierungskreis mit einbezogen und als nicht konsolidiert verbundene Unternehmen ausgewiesen.

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

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

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

Die Veränderungen zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr resultieren bei den einbezogenen Unternehmen aus 166 Erwerben, 14 Verschmelzungen, einer Anwachsung, einer Liquidation und zwei Verkäufen. Die Veränderung bei den Gemeinschaftsunternehmen resultiert aus 23 Erwerben und zwei Liquidationen, bei den assoziierten Unternehmen aus fünf Erwerben.

#### **Akquisition der Deutsche Wohnen SE**

Die Vonovia SE, Bochum, hatte am 23. Juni 2021 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE, Berlin, zum Erwerb der von ihnen gehaltenen auf den Inhaber lautenden Stückaktien an der Deutsche Wohnen SE gegen Zahlung einer Gegenleistung von 52,00 € pro Aktie veröffentlicht. Die Frist für die Annahme dieses Übernahmeangebots endete am Meldestichtag, den 21. Juli 2021, 24:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main).

Bis zum Ablauf der Annahmefrist wurde das Übernahmeangebot für insgesamt 105.336.403 Deutsche Wohnen-Aktien angenommen. Dies entsprach einem Anteil von rund 29,27% des Grundkapitals und der Stimmrechte von Deutsche Wohnen.

Zum Meldestichtag hielt die Vonovia SE unmittelbar insgesamt 66.057.759 Deutsche Wohnen-Aktien, welche durch Käufe am Markt oder Einzelverträge erworben wurden. Dies entspricht einem Anteil von rund 18,36% des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Wohnen SE.

Am Meldestichtag betrug die Gesamtzahl der für die Mindestannahmeschwelle zu berücksichtigenden Deutsche Wohnen-Aktien damit 171.394.162 Stück, was einem Anteil von ca. 47,62% des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Wohnen SE entsprach.

Die in der Angebotsunterlage beschriebene Vollzugsbedingung des Erreichens der Mindestannahmeschwelle von 179.947.733 Deutsche Wohnen-Aktien (dies entspricht rund 50% des aktuellen Grundkapitals der Deutsche Wohnen SE) war bis zum Ablauf der Annahmefrist nicht eingetreten. Damit war die Vollzugsbedingung endgültig ausgefallen.

Als Folge des endgültigen Ausfalls dieser Vollzugsbedingung war sowohl das Übernahmeangebot erloschen als auch die durch die Annahme des Übernahmeangebots zustande gekommenen Verträge entfallen. Sie wurden nicht vollzogen. Die eingereichten 105.336.403 Deutsche Wohnen-Aktien wurden zurückgebucht.

Des Weiteren hielt die Bieterin bis zum Meldestichtag aufgrund eines mit der Deutsche Wohnen SE abgeschlossenen, aber noch nicht vollzogenen Aktienkaufvertrags Finanzinstrumente bezogen auf 12.708.563 Deutsche Wohnen-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 3,53% des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Wohnen SE. Da das Übernahmeangebot nicht erfolgreich war, ist die aufschiebende Bedingung des Aktienkaufvertrags eingetreten und der Aktienkaufvertrag vollzogen worden.

Insgesamt hielt die Vonovia SE damit zum 21. Juli 2021 78.766.322 Deutsche Wohnen-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 21,89% des Grundkapitals und der Stimmrechte von Deutsche Wohnen. Damit bestand zum 21. Juli 2021 ein maßgeblicher Einfluss.

Als Folge wurden die Anteile an der Deutsche Wohnen SE ab diesem Zeitpunkt als assoziiertes Unternehmen klassifiziert. Für den Zeitraum ab dem 21. Juli 2021 bis zum Erwerbszeitpunkt am 30. September 2021 sind Ergebnisanteile in Höhe von 0,8 Mio. € als Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung von Vonovia einbezogen. Dieser Ergebnisanteil entspricht einem durchschnittlichen anteiligen Beteiligungswert in Höhe von 29,8% und spiegelt den Anteil wider, für die im Betrachtungszeitraum Anteile am Periodenergebnis bestanden. Dabei wurde im Rahmen des Einbezugs von Deutsche Wohnen als assoziiertes Unternehmen zum 21. Juli 2021 eine Neubewertung der Vermögens-

werte und Schulden der Deutsche Wohnen-Gruppe vorgenommen und insbesondere das Immobilienvermögen neu bewertet.

Am 1. August 2021 haben die Vonovia SE und die Deutsche Wohnen SE mitgeteilt, dass das Business Combination Agreement erneuert wurde und ein erneutes Angebot veröffentlicht werden wird. Die Veröffentlichung einer erneuten Angebotsunterlage setzte voraus, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht der Vonovia SE die Freigabe für ein erneutes zeitnahes öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE erteilt. Diese Freigabe erfolgte am 5. August 2021.

Im Anschluss an die Ankündigungen vom 1. und 5. August 2021 hat die Vonovia SE am 23. August 2021 den Beginn des neuen freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für alle ausstehenden Aktien der Deutsche Wohnen SE bekannt gegeben und die entsprechende Angebotsunterlage veröffentlicht. Wie in der veröffentlichten Angebotsunterlage beschrieben, bot Vonovia 53,00 € in bar für jede Deutsche Wohnen-Aktie. Des Weiteren war die Mindestannahmequote von 50 % eine wesentliche Vollzugsbedingung. Die Angebotsfrist begann ursprünglich am 23. August und endete am 20. September 2021 um 24:00 Uhr MESZ.

Bis zur Veröffentlichung der neuen Angebotsunterlage hat die Vonovia SE durch Ankäufe am Markt oder Einzelverträge weitere 29.201.317 Aktien der Deutsche Wohnen SE erworben. Zu diesem Zeitpunkt lag die Gesamtzahl der Deutsche Wohnen-Aktien, die die Vonovia SE hielt, bei 107.967.639 Stück, was einem Anteil von ca. 29,99 % des Grundkapitals und der Stimmrechte von Deutsche Wohnen entsprach.

Am 13. September 2021 teilte die Vonovia SE den Verzicht auf alle Angebotsbedingungen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für die Aktien der Deutsche Wohnen SE mit. Dies erfolgte im Einklang mit der am 23. August 2021 veröffentlichten Angebotsunterlage und in Absprache mit der Deutsche Wohnen SE. Somit entfiel auch die Mindestannahmeschwelle. Das Angebot stand danach unter keiner weiteren Vollzugsbedingung; die Annahmefrist verlängerte sich um zwei Wochen und endete damit am 4. Oktober 2021, 24:00 Uhr MESZ. Die weitere Annahmefrist begann am 8. Oktober und endete am 21. Oktober 2021, 24:00 Uhr MESZ.

Bis zum 30. September 2021 wurden seitens der Vonovia SE weitere 33.500.856 Deutsche Wohnen-Aktien über Ankäufe am Markt oder Einzelverträge erworben sowie 42.999.948 Deutsche Wohnen-Aktien im Rahmen der Annahmephase des öffentlichen Übernahmeangebots eingereicht. Insgesamt entspricht dies einem Anteil von rund 50,38 % des am 30. September 2021 im Handelsregister eingetragenen Grundkapitals abzüglich von 3.362.003 Anteilen, welche die

Deutsche Wohnen SE hält und deren Stimmrechte nicht ausübbar sind.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die Deutsche Wohnen SE erlangt hat, war der 30. September 2021. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Die im Zuge der Erstkonsolidierung notwendige Neubewertung der bisherigen Anteile an der Deutsche Wohnen SE führte zu einem Ertrag in Höhe von 87,5 Mio. €. Dieser wurde in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Bis zum Ablauf der weiteren Annahmefrist am 21. Oktober 2021, 24:00 Uhr MESZ wurde das Übernahmeangebot für insgesamt 198.463.161 Deutsche Wohnen-Aktien angenommen.

Da der Erwerb der Anteile innerhalb der weiteren Annahmefrist zu gleichen Konditionen wie in der ersten Annahmefrist erfolgten und die beiden Geschäftsvorfälle in einem inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinander standen, sind diese Geschäftsvorfälle als einheitliche Geschäftsvorfälle („linked transaction“) anzusehen. Insgesamt wurden in der Gesamtsicht in die Erfassung des Unternehmenszusammenschlusses 87,36 % des stimmberechtigten Grundkapitals einbezogen.

Darüber hinaus hat Vonovia außerhalb des Übernahmeangebots am 14. Oktober 2021 zuvor am Markt erworbene Wandelschuldverschreibungen der Deutschen Wohnen SE in 7.796.827 Aktien der Deutschen Wohnen SE gewandelt.

Die Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien, die Vonovia an der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2021 hält, beläuft sich folglich auf 347.728.483 Aktien. Davon wurden insgesamt 198.463.161 Aktien im Rahmen des Übernahmeangebots angedient, 141.468.495 Aktien über Ankäufe am Markt oder Einzelverträge erworben, 7.796.827 Aktien sind durch Umwandlung von erworbenen Wandelschuldverschreibungen zugegangen. Dies entspricht zum 31. Dezember 2021 einem Anteil von 87,60 % des stimmberechtigten Grundkapitals. Die Deutsche Wohnen SE hält darüber hinaus weitere 3.362.003 Aktien als eigene Aktien im Bestand.

Die folgende Tabelle zeigt zusammengefasst die Entwicklung des Anteilsbesitzes am Grundkapital der Deutschen Wohnen SE.

	bis Datum	Aktien in Stück	Anteilsquote
Erwerbe am Markt	21.07.2021	66.057.759	
Erwerb durch bedingten Kaufvertrag	21.07.2021	12.708.563	
<b>At-Equity Einbezugszeitpunkt</b>	<b>21.07.2021</b>	<b>78.766.322</b>	<b>21,89 %</b>
Erwerbe am Markt	23.08.2021	29.201.317	
Erwerbe am Markt	30.09.2021	33.500.856	
angediente Aktien in der Angebotsphase	30.09.2021	42.999.948	
<b>Erwerbszeitpunkt</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>184.468.443</b>	<b>50,38 %</b>
angediente Aktien in der erweiterten Angebotsphase	21.10.2021	155.463.213	
<b>Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erfasste Anteile</b>		<b>339.931.656</b>	<b>87,36 %</b>
Wandlung gehaltener Wandschuldverschreibungen	14.10.2021	7.796.827	
<b>Berichtsstichtag</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>347.728.483</b>	<b>87,60 %</b>

Im Rahmen der vorläufigen Kaufpreisallokation setzt sich die Gesamtgegenleistung des Unternehmenserwerbs wie folgt zusammen:

in Mrd. €	
Fair Value der bis 30. September 2021 gehaltenen Anteile	7,5
Barkaufpreiskomponente für angediente Anteile	10,5
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>18,0</b>

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der Deutsche Wohnen-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen der Deutsche Wohnen-Gruppe zum 30. September 2021 sowie bekannten notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden. Hierbei konnte aufgrund des engen zeitlichen Bezugs des Erwerbszeitpunktes zum Aufstellungszeitpunkt nur eine vorläufige Allokation vorgenommen werden.

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

in Mrd. €	
Investment Properties	28,2
Finanzielle Vermögenswerte	1,0
Liquide Mittel	0,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,2
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	1,4
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>33,6</b>
Rückstellungen	0,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	11,2
Latente Steuerschulden	5,4
Nicht beherrschende Anteile	0,5
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	0,7
<b>Summe Schulden</b>	<b>18,3</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>15,3</b>
Gesamtgegenleistung	18,0
Nicht beherrschende Anteile	2,0
<b>Goodwill</b>	<b>4,7</b>

Die nicht beherrschende Anteile werden auf der Basis des Anteils an den erfassten Vermögenswerten und Schulden von der Deutsche Wohnen SE berücksichtigt.

Der Goodwill repräsentiert Synergien u. a. aus der künftigen Integration der Deutsche Wohnen-Gruppe, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen Wohneinheiten. Eine Allokation des Geschäfts- oder Firmenwertes auf eine oder mehrere zahlungsmittelgenerierende Einheiten erfolgte aufgrund der noch vorläufigen Allokation der Gegenleistung auf die Vermögenswerte und Schulden nur vorläufig.

Für die Bewertung der Investment Properties wurde grundsätzlich das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) angewandt. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Detailzeitraum prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Bewertung wird auf der Ebene einer homogenen Bewertungseinheit vorgenommen und entspricht somit dem Grundsatz der Einzelbewertung.

Der Fair Value der Darlehen innerhalb der Position originäre Verbindlichkeiten wurde als Summe der auf den Erwerbszeitpunkt diskontierten Beträge der zukünftigen Zahlungsströme mittels einer DCF-Methodik ermittelt. Für die Ermittlung der zukünftigen Zahlungsströme der Darlehen

wurden die vertraglich vereinbarten Laufzeiten sowie die Zins- und Tilgungspläne zugrunde gelegt. Die im Rahmen der DCF-Berechnung zur Diskontierung der Zahlungsströme verwendete Zinskurve setzt sich aus einer risikofreien Basiskurve sowie einem Aufschlag für das Risiko der Nichterfüllung („Risiko-Spread“) zusammen.

Aufgrund des Eigentümerwechsels von mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals bzw. der Stimmrechte der Deutsche Wohnen SE sind steuerliche Verlustvorträge der Deutsche Wohnen SE und weniger nachgeordneter Gesellschaften mit Wirkung für die Zukunft untergegangen. Auf den Verlustvortrag der Gesellschaft wurden aktive latente Steuern gebildet und mit passiven latenten Steuern saldiert. Diese Saldierung wurde zurückgenommen und die aktiven latenten Steuern aufgrund der untergegangenen Verlustvorträge im Rahmen der PPA nicht mehr gebildet. Darüber hinaus wurden latente Steuern, die aufgrund der Initial Recognition Exemption nicht angesetzt wurden, im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angesetzt. Als Initial Recognition Exemption wird der Ausnahmefall bezeichnet, dass eine latente Steuerschuld bzw. ein latenter Steueranspruch nicht angesetzt werden darf, wenn dieser aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld resultiert, der zugrunde liegende Geschäftsvorfall kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das bilanzielle Ergebnis vor Steuern noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst wird. Die entsprechenden Anpassungen sind innerhalb der Position latente Steuerschulden erfolgt.

Die Bewertung der miterworbenen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen innerhalb der Position sonstige Aktiva zu Zeitwerten erfolgte unter Anwendung einer DCF-Methodik auf Basis der Planungen der jeweiligen Unternehmen sowie der Nutzung von unternehmensspezifischen durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC).

Die Bewertung der miterworbenen Markenrechte im Bereich der Pflege, „Pflege & Wohnen Hamburg“ sowie „Katharinenhof“ innerhalb der Position sonstige Aktiva zu Zeitwerten, wurde unter Anwendung der Relief-from-Royalty-Methode vorgenommen. Die Grundlage dieser Methodik basiert auf der Annahme, dass der Wert dieses immateriellen Vermögenswertes dem Barwert der eingesparten nachsteuerlichen Lizenzzahlungen, die dem Vermögenswert zuzuordnen sind, entspricht.

Für die Bewertung der bestehenden Pflegeverträge innerhalb der Position sonstige Aktiva zu Zeitwerten wurde die Multi-Period-Excess-Earnings-Methode (MEEM) verwendet. Unter Verwendung dieses Ansatzes wird der Fair Value von immateriellen Vermögenswerten als Residualwert nach Abzug hypothetischer Zahlungen für die Nutzung sogenannter „unterstützender Vermögenswerte“ ermittelt. Dabei wird

unterstellt, dass ein Unternehmen, das nur den zu bewertenden immateriellen Vermögenswert besitzt, alle weiteren unterstützenden Vermögenswerte, die für den Betrieb des Unternehmens notwendig sind, lizenziert, least oder mietet. Somit sind im Rahmen der MEEM fiktive Nutzungsentgelte für alle unterstützenden Vermögenswerte (Contributory Asset Charges – „CAC“) zu bestimmen und in Abzug zu bringen.

Die Deutsche Wohnen-Gruppe umfasste zum 30. September 2021 163 Gesellschaften, die im Zuge der Vollkonsolidierung einbezogen werden. Des Weiteren war die Deutsche Wohnen-Gruppe an 23 Gemeinschafts- und vier assoziierten Unternehmen beteiligt. Die Geschäftstätigkeit umfasst neben der Wohnungsbewirtschaftung als Kerngeschäft die weiteren Kerngeschäftsfelder Pflege und Betreutes Wohnen, Verkauf/Akquisitionen und Neubau/Development. Über die Kerngeschäftsfelder hinaus bietet die Deutsche Wohnen-Gruppe über Tochterunternehmen oder strategische Beteiligungen immobilienbezogene Dienstleistungen wie bspw. die energetische Bewirtschaftung der Liegenschaften, das Multimediageschäft und das technische Facility Management an.

Beginnend mit dem 30. September 2021 hat die Deutsche Wohnen-Gruppe zu den Erlösen mit 971,0 Mio. € sowie zum Periodenergebnis mit 262,9 Mio. € beigetragen. Hierin sind 68,8 Mio. € Erlöse aus den Geschäftsfeldern Pflege und Betreutes Wohnen enthalten.

Wenn die Deutsche Wohnen-Gruppe bereits zum 1. Januar 2021 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen mit 2.297,4 Mio. € sowie zum Periodenergebnis mit 1.034,9 Mio. € beigetragen.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 20,1 Mio. € uneinbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 80,9 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 60,8 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2021 sind in Bezug auf die Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe Transaktionskosten in Höhe von 210,8 Mio. € erfolgswirksam erfasst worden. Davon werden 89,0 Mio. € in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, 109,4 Mio. € im sonstigen Finanzergebnis sowie 12,4 Mio. € in den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

### Akquisition der H&L Immobilien GmbH

Am 2. Dezember 2020 hat die Vonovia SE bekannt gegeben, einen Vertrag über den Erwerb von 94,9% an der H&L Immobilien GmbH (umfirmiert mit HR-Eintrag vom 8. Februar 2021 in: Fjord Immobilien GmbH), Kiel, Deutschland, („H&L“) über ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH unterzeichnet zu haben.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über H&L erlangt hat, war der 30. Dezember 2020. An diesem Tag erfolgte die Abwicklung des Angebots. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Im Rahmen der Kaufpreisallokation setzt sich die übertragene Gegenleistung des Unternehmenserwerbs wie folgt zusammen:

in Mio. €

Barkaufpreiskomponente	93,2
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>93,2</b>

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) von H&L zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen von H&L zum 31. Dezember 2020 sowie bekannten notwendigen Anpassungen auf 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. €

Investment Properties	123,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,1
Liquide Mittel	2,2
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	0,1
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>125,4</b>
Rückstellungen	0,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	36,6
Latente Steuerschulden	26,1
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	3,4
<b>Summe Schulden</b>	<b>66,6</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>58,8</b>
Gegenleistung	93,2
<b>Goodwill</b>	<b>34,4</b>

Im Vergleich zur vorläufigen Allokation der Gesamtgegenleistung zum Stichtag 31. Dezember 2020 gab es keine Veränderungen.

Die Bewertung der Investment Properties basiert auf der Fair-Value-Ermittlung zum 31. Dezember 2020, welche durch CBRE im Auftrag von Vonovia durchgeführt wurde.

Der Fair Value der Darlehen wurde als Summe der auf den Erwerbszeitpunkt diskontierten Beträge der zukünftigen Zahlungsströme mittels einer Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) ermittelt. Für die Ermittlung der zukünftigen Zahlungsströme der Darlehen wurden die vertraglich vereinbarten Laufzeiten sowie die Zins- und Tilgungspläne zugrunde gelegt. Die im Rahmen der DCF-Berechnung zur Diskontierung der Zahlungsströme verwendete Zinskurve setzt sich aus einer risikofreien Basiskurve sowie einem Aufschlag für das Risiko der Nichterfüllung („Risiko-Spread“) zusammen.

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der künftigen Integration von H&L, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen Wohneinheiten in der Region Nord. Er wurde auf die zahlungsmittelgenerierende Einheit GB Nord allokiert.

Im Geschäftsjahr 2021 hat H&L zu den Erlösen mit 5,8 Mio. € sowie zum Periodenergebnis mit 10,6 Mio. € beigetragen.

Der Bruttobuchwert der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 0,4 Mio. €. Im Zusammenhang mit der Transaktion sind im Geschäftsjahr 2021 0,0 Mio. € Transaktionskosten erfasst worden.

### 5 Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden

#### Kredite und Forderungen

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

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

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

### **Derivative Finanzinstrumente**

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

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

Die Regelungen des IFRS 9 in Bezug auf das Hedge Accounting beinhalten, im Vergleich mit 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 neuen, 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 Vorschrif-

ten des IFRS 9 anzuwenden. Vonovia wird diese Rechnungslegungsmethode auf alle Sicherungsbeziehungen anwenden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6 Währungsumrechnung

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2020	31.12.2021	2020	2021
Basis: 1 €				
SEK - Schwedische Krone	10,03	10,25	10,48	10,15
USD - US-Dollar	1,23	1,13	1,14	1,18

## 7 Zuwendungen der öffentlichen Hand

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die – soweit diese im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses zugegangen sind – mit ihrem Barwert bilanziert werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird erfolgswirksam über die Laufzeit der entsprechenden Darlehen erfasst.

Der Erstantritt neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den originären finanziellen Verbindlichkeiten. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt. Die Auflösung erfolgt grundsätzlich erfolgswirksam entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen. Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt. In der Folgebewertung werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Vonovia zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 130,4 Mio. € (2020: 182,4 Mio. €) gewährt.

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

#### Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Zum 1. Januar 2021 musste der Konzern keine Reform der Referenzzinssätze anwenden.

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

##### Allgemein

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

Finanzinstrumente des Konzerns sind IBORs ausgesetzt, die im Rahmen dieser marktweiten Initiativen nicht ersetzt oder reformiert werden. Das größte für den Konzern zum 31. Dezember 2021 bestehende Risiko in Zusammenhang mit dem IBOR war die Kopplung an den EURIBOR und den STIBOR. Da diese bis voraussichtlich 2025 weiterhin Bestand haben,

mussten keine Änderungen bis zum 31. Dezember 2021 an den Finanzinstrumenten vorgenommen werden, sodass hier keine neuen Referenzzinssätze berücksichtigt werden müssen.

Obwohl der USD-LIBOR bis zum Ende des Jahres 2021 eingestellt werden sollte, gab die von der UK Financial Conduct Authority (FCA) regulierte und zugelassene Administratorin des LIBORs, die ICE Benchmark Administration (IBA), im November 2020 bekannt, dass sie begonnen haben, darüber zu beraten, die Veröffentlichung bestimmter USD-LIBORs nach Juni 2023 einzustellen. Zum 31. Dezember 2021 ist weiterhin unklar, wann der Zeitpunkt für die Einstellung der Veröffentlichung des USD-LIBOR bekannt gegeben wird. Der Konzern hält keine Finanzinstrumente, die dem USD-LIBOR unterliegen.

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

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

Im Juli 2019 erteilte die belgische Financial Services and Markets Authority die Zulassung für den EURIBOR gemäß der European Union Benchmarks Regulation. Dies ermöglicht es den Marktteilnehmern, den EURIBOR weiterhin sowohl für bestehende als auch für neue Verträge zu verwenden, und der Konzern geht davon aus, dass der EURIBOR auf absehbare Zeit als Referenzzinssatz bestehen bleiben wird.

##### Derivate

Zu Risikomanagementzwecken hält der Konzern Zinsswaps, die in Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen designiert sind. Die variablen Beträge der Zinsswaps sind an den EURIBOR gekoppelt.

##### Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

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

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

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2021 anzuwenden. Es ergaben sich hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia.

- > IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“
- > IFRS 4 „Versicherungsverträge“
- > IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“
- > IFRS 9 „Finanzinstrumente“
- > IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

### IFRS 16

Vor dem Hintergrund der in vielen Ländern beobachtbaren Mietkonzessionen (Stundungen, Verzichte) im Zuge der Corona-Pandemie wurde IFRS 16 dahingehend angepasst, dass Unternehmen bei Corona-bedingten Mietkonzessionen nicht mehr einschätzen müssen, ob es sich hierbei um eine Vertragsanpassung im Sinne des IFRS 16 handelt. Stattdessen besteht das Wahlrecht, diese Mietkonzessionen so zu behandeln, als ob es sich hierbei nicht um eine Vertragsanpassung handelt. Insofern würde der Aufwand zur Durchsicht der Verträge im Hinblick auf mögliche vertraglich fixierte Mietkonzessionen sowie der Aufwand zur Neubewertung solcher Verträge bei Heranziehung eines neuen Diskontierungszinssatzes (bei Vertragsanpassungen stets erforderlich) entfallen. Die Erleichterung war ursprünglich bis zum 30. Juni 2021 begrenzt, wurde im April 2021 jedoch bis zum 30. Juni 2022 verlängert.

Im Vonovia Konzern gab es keine Mietkonzessionen seitens der Leasinggeber. Dies ist vor allem bedingt durch die auch in Zeiten der Corona-Pandemie gute und robuste wirtschaftliche Lage des Konzerns. Mangels Relevanz wird diese Erleichterung daher nicht in Anspruch genommen. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben sich durch die Änderung des IFRS 16 nicht.

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

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2021 noch nicht verpflichtend. Vonovia hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die Anwendung der neuen oder geänderten Standards und Interpretationen wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia haben. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für Vonovia ab
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2018-2020		01.01.2022
<b>Änderungen von Standards</b>		
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	01.01.2023*
IAS 8	„Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler“	01.01.2023*
IAS 12	„Ertragsteuern“	01.01.2023*
IAS 16, IAS 37 und IFRS 3	„Sachanlagen“, „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ und „Unternehmenszusammenschlüsse“	01.01.2022
<b>Neue Standards</b>		
IFRS 17	„Versicherungsverträge“	01.01.2023

\* Noch nicht gebilligt.

### Schätzungen und Annahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Wahlrechts- und Ermessensausübungen**

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

- > Die Festlegung des Kreises der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erfolgt durch Beurteilung des maßgeblichen Einflusses.
- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Invest- ment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessens- behaftet sein.
- > Vonovia bewertet Investment Properties zum beizulegen- den Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungs- kostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragspos- ten erheblich abweichen.
- > Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Im Rahmen der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 können Ermessensentscheidungen notwendig sein, die sich auf die voraussichtlichen Umsatzerlöse, die Gesamtkosten eines Projekts sowie den Fertigstellungsgrad beziehen. Diese haben Auswirkungen auf die Höhe und die zeitliche Verteilung der Umsatzerlöse.

- > Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- > Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
- > Die Entscheidung, wie eine Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
- > Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe einzelner zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermessensbehaftet sein. Die im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter, wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate, können ebenfalls ermessensbehaftet sein. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation“ (IAS 36.86) kann es sich bei dem Abgang des Geschäfts- oder Firmenwerts im Rahmen von Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
- > Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann es sich bei einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
- > Die bilanzielle Abbildung eines verpflichtenden Erwerbs von nicht beherrschenden Anteilen nach dem Kontrollenerwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots ist zurzeit nicht abschließend geregelt. Grundsätzlich erfolgt im Rahmen eines öffentlichen Angebots der Erwerb von Anteilen in der zweiten Angebotsfrist zu exakt gleichen Konditionen wie im Zuge der ersten Angebotsfrist und die beiden Erwerbe stehen in einem engen inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang. Somit stellt der Erwerb, auch wenn in zwei Angebotsfristen durchgeführt, einen einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) dar. Nach dem Vollzug des späteren Erwerbs ist die ursprüngliche Kaufpreisallokation zum Erwerbsstichtag rückwirkend anzupassen, sodass es zu einer Veränderung der übertragenen Gegenleistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerts kommt.

## 9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat Philip Grosse mit Wirkung zum 1. Januar 2022 zum Mitglied des Vorstands als CFO bestellt. Gleichzeitig wurde Helene von Roeder, bisher Finanzvorständin des Unternehmens, zur Vorständin für das neu geschaffene Ressort Innovation und Digitalisierung als Chief Transformation Officer (CTO) bestellt. In Umsetzung

der Grundsatzvereinbarung (Business Combination Agreement), die Vonovia und Deutsche Wohnen im Zuge des Zusammenschlusses getroffen haben, erweitert Vonovia damit den Vorstand von vier auf fünf Mitglieder.

Der im Februar 2023 auslaufende Vertrag von Rolf Buch als Vorstandsvorsitzender wurde von der Vonovia SE um weitere fünf Jahre verlängert.

Im September 2021 veräußerten Vonovia und Deutsche Wohnen Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften. Die Besitzübergänge erfolgten größtenteils im Januar 2022 mit einem Volumen von 2.339,0 Mio. €.

Morgan Stanley, Société Générale sowie die Bank of America haben der Vonovia SE am 5. August 2021 eine Brückenfinanzierung mit einer bis zu 2-jährigen Laufzeit im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt, die zum 31. Dezember 2021 mit 3.490,0 Mio. € valutierte. Diese Brückenfinanzierung wurde mit weiteren 11 Banken syndiziert. Zum 7. Januar 2022 wurden 2.060,0 Mio. € zurückgezahlt. Am 21. Januar 2022 wurde die ausstehende Brückenfinanzierung um weitere 500 Mio. € reduziert und am 1. März 2022 vollständig zurückgeführt.

Die Vonovia SE hat am 16. Februar 2022 Schuldscheindarlehen in Höhe von 1,0 Mrd. € mit Laufzeiten von 5 bis 30 Jahren und einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,13 % herausgegeben.

Die Vonovia SE hat am 29. Oktober 2021 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot (Barangebot) an die Aktionäre der GSW Immobilien AG, Berlin („GSW“) zum Erwerb der von ihnen gehaltenen auf den Inhaber lautenden Stückaktien an der GSW gegen Zahlung einer Gegenleistung von 114,81 € je Aktie veröffentlicht. Bis zum Ablauf der weiteren Annahmefrist am 6. Januar 2022, 24:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main), (Meldestichtag) ist das Übernahmeangebot der Bieterin für insgesamt 497.591 GSW-Aktien angenommen worden. Das entspricht einem Anteil von rund 0,88 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der GSW. Insgesamt hält Vonovia damit einen Anteil von rund 94,02 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der GSW.

Am 22. Februar 2022 ist im Wege der Pfandverwertung die Kontrolle über 20,5 % der Aktien an der Adler Group, die bisher von der Aggregate Holdings Invest S.A. gehalten wurden, auf die Vonovia SE übergegangen. Die Aktien waren zur Besicherung eines Darlehens verpfändet worden, das Vonovia am 7. Oktober 2021 durch Ablösung eines Bankkredits der Aggregate Holdings Invest gewährt hatte. Die Ausübung von Stimmrechten aus den Aktien durch Vonovia steht unter dem Vorbehalt der Kartellamtsfreigabe.

## Abschnitt (B): Periodenerfolg

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der im Vorjahr und insbesondere im Geschäftsjahr erfolgten Akquisitionen nur bedingt vergleichbar.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Bei **Immobilienverkäufen** erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei Vonovia verbleiben. Für verbleibende Restverpflichtungen wird eine Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko erfasst.

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

### 10 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2020	2021
Mieteinnahmen	2.288,5	2.571,9
Betriebskosten	780,9	893,1
<b>Erlöse aus der Vermietung</b>	<b>3.069,4</b>	<b>3.465,0</b>
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	77,7	158,9
	<b>3.147,1</b>	<b>3.623,9</b>

Die anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen in Höhe von 68,8 Mio. € (2020: - Mio. €) Erlöse aus dem Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen für den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 31. Dezember 2021. Das Geschäftsfeld ist im Jahr 2021 durch die Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe im Vergleich zum Vorjahr hinzugekommen.

### 11 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2020	2021
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	321,3	239,2
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-217,4	-161,6
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>103,9</b>	<b>77,6</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	265,0	883,0
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-265,0	-883,0
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	78,2	87,4
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>78,2</b>	<b>87,4</b>
	<b>182,1</b>	<b>165,0</b>

Die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2021 zu einem positiven Ergebnis von 87,4 Mio. € (2020: 78,2 Mio. €).

Der Anstieg der Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, resultiert im Wesentlichen aus dem im vierten Quartal 2021 stattgefundenen Nutzen- und Lastenwechsel für zwei Portfoliotransaktionen der Deutsche Wohnen-Gruppe mit insgesamt 3.126 Einheiten in Rheinland-Pfalz, welche bereits zum Mai bzw. August 2021 beurkundet wurden.

## 12 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien-vorräten

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 519,6 Mio. € (2020: 297,7 Mio. €) setzen sich zusammen aus 420,1 Mio. € (2020: 194,4 Mio. €) zeitraumbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten sowie 99,5 Mio. € (2020: 103,3 Mio. €) zeitpunktbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 247,0 Mio. € (2020: 121,5 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angesetzt. In diesem Wert sind zum Berichtsstichtag 236,2 Mio. € (2020: 87,1 Mio. €) erhaltene Anzahlungen berücksichtigt. Der Anstieg zum Vorjahr resultiert aus dem insgesamt gesteigerten Projektvolumen sowie dem Nutzen- und Lastenwechsels eines Projektes in Wien im Zuge der Veräußerung an einen Einzelinvestor (Global Exit).

Den verbleibenden Leistungsverpflichtungen, die zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt sind, ist ein Transaktionspreis in Höhe von 197,9 Mio. € (2020: 124,2 Mio. €) zugeordnet. Mit der erlöswirksamen Erfassung dieser Beträge wird innerhalb der nächsten zwei Geschäftsjahre gerechnet, wobei auf 2022 ein Betrag von 174,2 Mio. € und für 2023 ein Betrag von 23,7 Mio. € entfällt.

## 13 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden für die Bestände Deutschland und Österreich nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts durch die eigene Bewertungsabteilung bewertet. Für die Bestände in Schweden erfolgt die Bewertung durch den externen Gutachter Savills Sweden AB. Die Pflegeimmobilien werden bewertet durch W&P Immobilienberatung GmbH. 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 2021 zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 7.393,8 Mio. € (2020: 3.719,8 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel [D28] Investment Properties). Hierin enthalten sind -12,1 Mio. € (2020: -1,8 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

Ebenfalls enthalten ist das Bewertungsergebnis aus im Bau befindlichen Gebäuden (Neubau/Development to hold), die im Berichtszeitraum fertiggestellt wurden und in die Bewirtschaftung übergegangen sind. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte im Geschäftsjahr 2021 ein Bewertungseffekt in Höhe von 83,9 Mio. € (2020: 62,0 Mio. €).

Das Bewertungsergebnis 2021 beruht neben der Investitionstätigkeit und der starken Entwicklung des operativen Geschäfts von Vonovia im Wesentlichen auf der aktuell hohen Marktdynamik bei Wohnimmobilien. Diese zeigt sich sowohl in der Mietpreisentwicklung, aber insbesondere auch in der Steigerung der Immobilienkaufpreise, letztere hervorgerufen u. a. durch sinkende Renditeerwartungen (Yield Compression) auf der Nachfrageseite.

## 14 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 662,6 Mio. € (2020: 659,4 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

## 15 Materialaufwand

in Mio. €	2020	2021
Aufwendungen für Betriebskosten	780,5	898,1
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	586,4	635,9
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	126,5	137,1
	<b>1.493,4</b>	<b>1.671,1</b>

## 16 Personalaufwand

in Mio. €	2020	2021
Löhne und Gehälter	488,0	558,3
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	106,9	124,0
	<b>594,9</b>	<b>682,3</b>

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 17,8 Mio. € (2020: 3,6 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 0,0 Mio. € (2020: 0,4 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit 6,2 Mio. € (2020: 17,5 Mio. €) enthalten (siehe Kapitel [E39] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 49,2 Mio. € (2020: 41,4 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2021 waren 15.871 Mitarbeiter (31.12.2020: 10.622) bei Vonovia beschäftigt, der Jahresdurchschnitt betrug 13.351 Mitarbeiter (2020: 10.572). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2021 857 Auszubildende (31.12.2020: 510) bei Vonovia beschäftigt.

## 17 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2020	2021
Versicherungsentschädigungen	54,1	65,3
Auflösung von Rückstellungen	33,4	45,2
Schadenersatz und Kosten-erstattungen	15,6	16,3
Auflösung von Wertberichtigungen	4,3	5,4
Mahn- und Inkassogebühren	5,9	5,3
Übrige Sonstige	49,7	139,4
	<b>163,0</b>	<b>276,9</b>

Der Anstieg der übrigen sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus der Wertanpassung der vor dem 30. Septem-

ber 2021 angekauften Deutsche Wohnen-Aktien in Höhe von 87,5 Mio. € (2020: 0,0 Mio. €).

## 18 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2020	2021
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	47,6	136,8
Kfz- und Reisekosten	30,5	30,2
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	24,4	26,8
Kosten für Werbung	16,6	26,6
Zuführung zu Rückstellungen	21,5	20,0
Verwaltungsdienstleistungen	16,9	17,8
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	17,7	17,7
Verkaufsnebenkosten	1,4	10,9
Versicherungsschäden	12,1	9,8
Nicht aktivierbare Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen	5,2	8,7
Verkaufskosten Immobilienvorräte	4,1	7,3
Wertberichtigungen	4,3	2,9
Mahn- und Inkassogebühren	3,3	2,6
Gerichts- und Notarkosten	2,6	2,2
Übrige Sonstige	70,6	68,6
	<b>278,8</b>	<b>388,9</b>

Der Anstieg der Beratungskosten und Prüfungsgebühren resultiert aus Aufwendungen im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe.

## 19 Zinserträge

in Mio. €	2020	2021
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	13,1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20,0	8,4
	<b>21,9</b>	<b>21,5</b>

Der Anstieg der Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem erstmaligen Einbezug der Deutsche Wohnen in den Konzernabschluss von Vonovia und betrifft Erträge aus Ausleihungen an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe. Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten im Vorjahr Erträge aus einer Bondemission über Pari in Höhe von 11,9 Mio. €.

## 20 Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

in Mio. €	2020	2021
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	374,0	409,5
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	16,8	20,6
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-48,6	-43,3
Effekte aus der Bewertung von Swaps	42,4	-20,4
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungsinsen	6,2	22,7
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	6,2	10,2
Zinsaufwand Leasing	16,1	15,8
Sonstige Finanzaufwendungen	-1,7	-3,5
	<b>411,4</b>	<b>411,6</b>

Die Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten Entgelte für die außerplanmäßige Rückführung von Darlehen während der Zinsfestschreibungszeit, im Berichtsjahr insbesondere für den lastenfrieren Verkauf von Beständen an das Land Berlin (Berlin-Deal).

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

in Mio. €	2020	2021
Zinserträge	21,9	21,5
Zinsaufwendungen	-411,4	-411,6
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-389,5</b>	<b>-390,1</b>
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19	5,6	4,5
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	0,6	5,3
Zinsergebnis Leasing	16,1	15,8
<b>Zu klassifizierendes Zinsergebnis</b>	<b>-367,2</b>	<b>-364,5</b>

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

in Mio. €	2020	2021
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	21,8	21,1
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-59,2	-0,2
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-329,8	-385,4
<b>Klassifiziertes Zinsergebnis</b>	<b>-367,2</b>	<b>-364,5</b>

## 21 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	2020	2021
Währungseffekte	4,8	-
Beteiligungsergebnis	13,4	27,7
Transaktionskosten	-18,9	-119,2
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	-31,4	-40,6
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-0,5	-5,0
	<b>-32,6</b>	<b>-137,1</b>

Die Währungseffekte resultieren im Wesentlichen aus Finanzierungsbeziehungen mit schwedischen Tochtergesellschaften.

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 10,5 Mio. € (2020: 9,3 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Darüber hinaus sind Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 15,7 Mio. € (2020: 2,4 Mio. €) enthalten.

Die Transaktionskosten betreffen im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit den freiwilligen öffentlichen Übernahmeangeboten an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE, Berlin.

## 22 Ertragsteuern

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Ertragsteuern** für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt.

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

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

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

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde wie für 2020 auch für 2021 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 33,1% herangezogen. Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz unverändert 25,0%, 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. €	2020	2021
Laufende Ertragsteuern	57,7	102,1
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-14,6	19,2
Latente Steuern – temporäre Differenzen	1.607,5	2.523,6
Latente Steuern – Verlustvorträge	23,8	6,6
	<b>1.674,4</b>	<b>2.651,5</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2021 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8% (2020: 15,8%). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 17,3% (2020: 17,3%) ergibt sich für 2021 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 33,1% (2020: 33,1%). Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 25,0% (2020: 25,0%), für die Gesellschaften in Schweden 20,6% (2020: 21,4%). Die Vonovia Finance B.V. unterliegt mit ihren Einkünften dem niederländischen Steuerrecht; laufende Steuer fällt dort in Höhe von 2,8 Mio. € (2020: 2,8 Mio. €) an. Die weiteren in den Niederlanden ansässigen immobilienhaltenden Gesellschaften sind in Deutschland beschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Diese und die anderen ausländischen Gesellschaften zahlen in den Ansässigkeitsstaaten aus Konzernsicht unwesentliche Steuern.

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 44,4 Mio. € (31.12.2020: 20,6 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Zum 31. Dezember 2021 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 4.756,3 Mio. € (31.12.2020: 3.961,3 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.992,0 Mio. € (31.12.2020: 2.171,5 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Im Ausland bestehen zum 31. Dezember 2021 körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 536,0 Mio. € (31.12.2020: 676,2 Mio. €) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 17,5 Mio. € (2020: 16,4 Mio. €), für die ebenfalls aktive latente Steuern gebildet wurden, soweit ihre Realisierbarkeit hinreichend wahrscheinlich ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Verlusten in einzelnen Gesellschaften.

Für in- und ausländische körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.339,4 Mio. € (31.12.2020: 870,2 Mio. €)

wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert, hiervon sind im Geschäftsjahr 2021 9,0 Mio. € (2020: 25,5 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 1,5 Mio. € (2020: 4,3 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 606,0 Mio. € (31.12.2020: 562,1 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 9,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2021 neu entstanden (2020: 11,5 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 1,5 Mio. € (2020: 1,8 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf bereits im Vorjahr bestehende temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2021 zu Aufwand in Höhe von 82,5 Mio. € (2020: 6,3 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Neubewertung des Verlustvortrages zweier Gesellschaften zurückzuführen, die in einen ertragsteuerlichen Organkreis aufgenommen wurden.

Latente Steuern auf Zinsvorträge werden aktiviert, soweit es wahrscheinlich ist, dass der Zinsvortrag in der Zukunft genutzt werden kann. Aufgrund der Kapitalstruktur des Konzerns ist die Nutzung eines Zinsvortrags in der Zukunft nicht wahrscheinlich. Deshalb werden auf inländische Zinsvorträge in Höhe von 1.325,6 Mio. € (31.12.2020: 1.059,4 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt, hiervon sind im Geschäftsjahr 2021 259,3 Mio. € (2020: 171,6 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt im Inland 83,3 Mio. € (2020: 55,5 Mio. €). Seit 2019 gibt es in Schweden eine mit der deutschen Zinsschranke vergleichbare Regelung. Deshalb werden auch in Schweden auf Zinsvorträge in Höhe von 119,3 Mio. € (2020: 102,0 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Hiervon sind im Geschäftsjahr 2021 22,1 Mio. € (2020: 57,8 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz der latenten Steuern resultierende Steuereffekt beträgt in Schweden 4,5 Mio. € (2020: 11,9 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. €	2020	2021
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	5.014,4	5.482,4
Ertragsteuersatz in %	33,1	33,1
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>1.659,8</b>	<b>1.814,7</b>
Gewerbsteuereffekte	-57,4	-215,6
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	58,8	70,2
Steuerfreies Einkommen	-35,4	-59,5
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	6,3	82,5
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge	73,5	90,8
Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	19,8	-78,5
Steuereffekt aus Impairment Geschäfts- oder Firmenwert	-	1.120,1
Abweichende ausländische Steuersätze	-40,7	-186,3
Übrige Steuereffekte (netto)	-10,3	13,1
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>1.674,4</b>	<b>2.651,5</b>
<b>Effektiver Ertragsteuersatz in %</b>	<b>33,4</b>	<b>48,4</b>

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

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021
Immaterielle Vermögenswerte	-	6,8
Investment Properties	12,1	37,0
Sachanlagen	37,3	41,3
Finanzielle Vermögenswerte	3,2	6,8
Sonstige Vermögenswerte	158,5	271,0
Pensionsrückstellungen	104,4	118,9
Übrige Rückstellungen	22,5	44,5
Verbindlichkeiten	120,1	293,3
Steuerliche Verlustvorträge	905,9	1.119,5
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>1.364,0</b>	<b>1.939,1</b>

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021
Immaterielle Vermögenswerte	20,2	61,1
Investment Properties	11.959,8	20.090,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	38,7	71,6
Sachanlagen	9,2	49,3
Finanzielle Vermögenswerte	26,4	13,2
Sonstige Vermögenswerte	153,5	229,5
Pensionsrückstellungen	-	0,5
Übrige Rückstellungen	78,5	79,0
Verbindlichkeiten	20,9	18,8
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>12.307,2</b>	<b>20.613,2</b>
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>10.943,2</b>	<b>18.674,1</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. €	31.12.2020	31.12.2021
Aktive latente Steuern	16,4	19,8
Passive latente Steuern	10.959,6	18.693,9
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>10.943,2</b>	<b>18.674,1</b>

Der Zuwachs an passiven latenten Steuern stammt überwiegend aus Investment Properties.

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

in Mio. €	2020	2021
<b>Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar</b>	<b>9.228,9</b>	<b>10.943,2</b>
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	1.631,3	2.530,2
Latente Steuern in Zusammenhang mit Erst- und Entkonsolidierungen	43,4	5.411,7
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf EK-Instrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden	0,2	0,4
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-5,8	12,7
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente	4,7	5,1
Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern auf abgegrenzte Kapitalbeschaffungskosten in Zusammenhang mit der Begebung eines Hybrids mit unbegrenzter Laufzeit	-0,3	0,5
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten für Kapitalerhöhungen	-2,9	-44,1
Effekte aus der Währungsumrechnung	48,5	-28,5
Veräusserungsgruppe Share deal Berlin		-157,5
Sonstiges	-4,8	0,4
<b>Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember</b>	<b>10.943,2</b>	<b>18.674,1</b>

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 55.312,7 Mio. € (31.12.2020: 31.244,0 Mio. €) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5 % der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der deutschen Besteuerung unterliegen, sodass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

## Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

### 23 Segmentberichterstattung

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

Im Segment **Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Es umfasst unsere Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden. Die Zusammenfassung unserer Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Bewirtschaftungsgeschäfts in den drei Ländern. Dies gilt sowohl für die Art der Leistungserbringung und die jeweiligen Dienstleistungsprozesse des Bewirtschaftungsgeschäfts sowie für die Kunden im Wohnungsmietmarkt und die Art der Kundenakquisition. Insgesamt ist der Wohnungsmietmarkt in allen drei Ländern durch Wohnungsknappheit gekennzeichnet und durch gesetzliche Vorgaben reguliert, sodass sich dadurch langfristig ähnliche Renditeerwartungen ergeben.

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

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

Das Segment **Development** fasst die Developmentaktivitäten länderübergreifend zusammen und beinhaltet die Projektentwicklung neuer Wohngebäude. Die Zusammenfassung unserer Developmentaktivitäten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in den drei Ländern. Das Geschäft umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten. Schwerpunkte der Projektentwicklung sind aktuell Berlin, Hamburg und Wien. Das Adjusted EBITDA des Segments Development beinhaltet den Fair Value Step-up für in der Berichtsperiode fertiggestellte Objekte, die in den eigenen Bestand übernommen wurden.

Das Segment **Deutsche Wohnen** umfasst alle Aktivitäten der Deutschen Wohnen-Gruppe (ohne Effekte aus Non-core-Verkäufen, diese sind der Spalte Sonstiges im Segmentbericht zugeordnet). Die Geschäftstätigkeit umfasst dabei neben der Wohnungsbewirtschaftung als Kerngeschäft die weiteren Geschäftsfelder Pflege und Betreutes Wohnen, Verkauf/Akquisitionen und Neubau/Development. Über diese Geschäftsfelder hinaus bietet die Deutsche Wohnen-Gruppe über Tochterunternehmen oder strategische Beteiligungen immobilienbezogene Dienstleistungen wie beispielsweise die energetische Bewirtschaftung der Liegenschaften, das Multimediageschäft und das technische Facility Management an.

Die beschriebenen Aktivitäten werden für den Abschluss zum 31. Dezember 2021 aufgrund der zeitlichen Nähe des Erwerbs zum Aufstellungszeitraum sowie der noch nicht vorgenommenen Aufteilung der Aktivitäten innerhalb des Segments Deutsche Wohnen – entsprechend der konsolidierten Darstellung im Managementreport – gebündelt dargestellt. Eine Darstellung in einzelne Segmente erfolgt nach erfolgter Aufteilung der Aktivitäten und Integration der Aufteilung in das Managementreporting.

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

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

Die Segmentinformationen stellen sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Deutsche Wohnen	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2021</b>									
<b>Segmenterlöse</b>	<b>2.361,6</b>	<b>1.165,8</b>	<b>477,0</b>	<b>867,8</b>	<b>307,7</b>	<b>5.179,9</b>	<b>1.538,2</b>	<b>-1.452,4</b>	<b>5.265,7</b>
davon externe Erlöse	2.361,6	58,6	477,0	505,5	302,2	3.704,9	1.538,2	22,6	5.265,7
davon interne Erlöse		1.107,2		362,3	5,5	1.475,0	-	-1.475,0	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-410,1		-0,2	-410,3	-634,1		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			66,4			66,4	14,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-332,7				-41,7	-374,4			
Herstellkosten Development to sell				-367,2	-14,5	-381,7			
Herstellkosten Development to hold**				-277,4		-277,4		277,4	
Operative Kosten***	-380,9	-1.017,0	-19,3	-35,5	-80,5	-1.533,2	-10,4	1.036,3	
Betriebskosten							-898,1		
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.648,0</b>	<b>148,8</b>	<b>114,0</b>	<b>187,7</b>	<b>170,8</b>	<b>2.269,3</b>	<b>10,5</b>	<b>-138,7</b>	<b>2.141,1</b>
Sondereinflüsse									-37,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									6,0
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen									15,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									7.393,8
Abschreibungen und Wertminderungen									-3.482,2
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-27,7
Zinserträge									21,5
Zinsaufwendungen									-411,6
Übriges Finanzergebnis									-137,1
<b>EBT</b>									<b>5.482,4</b>
<b>Ertragsteuern</b>									<b>-2.651,5</b>
<b>Periodenergebnis</b>									<b>2.830,9</b>

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

\*\* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0,9 Mio. € (12M 2020: 0,8 Mio. €).

\*\*\* Operative Kosten in der Spalte „Sonstiges“ inkl. 0,8 Mio. € Equity Ergebnis Deutsche Wohnen.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2020</b>								
<b>Segmenterlöse</b>	<b>2.285,9</b>	<b>1.104,6</b>	<b>382,4</b>	<b>597,1</b>	<b>4.370,0</b>	<b>984,8</b>	<b>-1.323,7</b>	<b>4.031,1</b>
davon externe Erlöse	2.285,9	51,6	382,4	298,9	3.018,8	984,8	27,5	4.031,1
davon interne Erlöse		1.053,0		298,2	1.351,2	-	-1.351,2	-
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-308,9		-308,9	-173,5		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			34,9		34,9	27,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-321,1				-321,1			
Herstellkosten Development to sell				-235,9	-235,9			
Herstellkosten Development to hold				-235,4	-235,4		235,4	
Operative Kosten	-410,6	-952,3	-16,0	-14,9	-1.393,8	-6,0	992,0	
Betriebskosten						-780,5		
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.554,2</b>	<b>152,3</b>	<b>92,4</b>	<b>110,9</b>	<b>1.909,8</b>	<b>52,7</b>	<b>-96,3</b>	<b>1.866,2</b>
Sondereinflüsse								-61,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								15,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen								2,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								3.719,8
Abschreibungen und Wertminderungen								-92,3
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-13,4
Zinserträge								21,9
Zinsaufwendungen								-411,4
Übriges Finanzergebnis								-32,6
<b>EBT</b>								<b>5.014,4</b>
<b>Ertragsteuern</b>								<b>-1.674,4</b>
<b>Periodenergebnis</b>								<b>3.340,0</b>

\* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Deutsche Wohnen 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.

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Deutsche Wohnen jeweils ein Adjusted EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total des Konzerns. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen die Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte inklusive Integrationskosten, Forschung und Entwicklung, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt).

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** stellen sich im Einzelnen wie folgt dar. Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Kosten für Transaktionen durch Erträge aus der Bewertung der Deutsche Wohnen-Aktien in Höhe von 87,5 Mio. € kompensiert.

in Mio. €	2020	2021
Transaktionen*	24,0	14,1
Personalbezogene Sachverhalte	27,5	1,6
Geschäftsmodelloptimierung	13,9	24,2
Forschung und Entwicklung	-	3,6
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-3,9	-6,4
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>61,5</b>	<b>37,1</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen und andere Folgekosten.

Die Aufgliederung der konzernexternen Erlöse 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	Deutsche Wohnen	Sonstiges	Konsolidierung	Summe
<b>01.01.–31.12.2021</b>								
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	-	749,5	-	749,5
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	213,5	-	0,2	25,5	-	239,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	-	-	503,7	15,9	-	-	519,6
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	57,2	-	-	79,0	-	22,6	158,8
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>-</b>	<b>57,2</b>	<b>213,5</b>	<b>503,7</b>	<b>95,1</b>	<b>775,0</b>	<b>22,6</b>	<b>1.667,1</b>
davon zeitraumbezogen	-	-	-	418,2	-	1,9	-	420,1
davon zeitpunktbezogen	-	57,2	213,5	85,5	95,1	773,1	22,6	1.247,0
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	2.361,6	1,4	-	1,8	207,1	-	-	2.571,9
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	-	143,7	-	143,7
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	263,5	-	-	619,5	-	883,0
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>2.361,6</b>	<b>1,4</b>	<b>263,5</b>	<b>1,8</b>	<b>207,1</b>	<b>763,2</b>	<b>-</b>	<b>3.598,6</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2.361,6</b>	<b>58,6</b>	<b>477,0</b>	<b>505,5</b>	<b>302,2</b>	<b>1.538,2</b>	<b>22,6</b>	<b>5.265,7</b>
<b>01.01.–31.12.2020</b>								
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	-	645,7	-	645,7
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	234,9	-	-	86,4	-	321,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	-	-	297,7	-	-	-	297,7
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	50,2	-	-	-	-	27,5	77,7
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>-</b>	<b>50,2</b>	<b>234,9</b>	<b>297,7</b>	<b>-</b>	<b>732,1</b>	<b>27,5</b>	<b>1.342,4</b>
davon zeitraumbezogen	-	-	-	194,4	-	-	-	194,4
davon zeitpunktbezogen	-	50,2	234,9	103,3	-	732,1	27,5	1.148,0
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	2.285,9	1,4	-	1,2	-	-	-	2.288,5
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	-	135,2	-	135,2
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	147,5	-	-	117,5	-	265,0
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>2.285,9</b>	<b>1,4</b>	<b>147,5</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>	<b>252,7</b>	<b>-</b>	<b>2.688,7</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2.285,9</b>	<b>51,6</b>	<b>382,4</b>	<b>298,9</b>	<b>-</b>	<b>984,8</b>	<b>27,5</b>	<b>4.031,1</b>

\* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

Die externen Erlöse 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. €	Externe Erlöse		Vermögen	
	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
Deutschland	3.299,0	4.347,2	49.902,9	87.506,6
Österreich	393,4	555,1	3.189,9	3.382,7
Schweden	338,7	362,3	7.294,5	7.588,9
Frankreich	0,0	0,0	110,7	109,7
Sonstige Länder	0,0	1,2	117,5	387,9
<b>Summe</b>	<b>4.031,1</b>	<b>5.265,8</b>	<b>60.615,5</b>	<b>98.975,8</b>

## 24 Ergebnis je Aktie

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

	2020	2021
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	3.228,5	2.641,9
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)*	587.143.419	626.466.541
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>5,50</b>	<b>4,22</b>

\* Die Anzahl der durchschnittlichen ausstehenden Aktien wurde für alle Perioden angepasst, um den Effekt der Bonuskomponente von Bezugsrechten, die im Dezember 2021 im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegeben wurden, zu berücksichtigen.

Die im Dezember 2021 durchgeführte Kapitalerhöhung erfolgte unter Ausgabe von Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre. Da der Bezugspreis der neuen Aktien unterhalb des Marktpreises der bestehenden Aktien lag, beinhaltet die Kapitalerhöhung eine Bonuskomponente. Gemäß IAS 33 ergibt sich diese Bonuskomponente aus einer impliziten Veränderung der ausstehenden Aktien für alle Perioden vor der Kapitalerhöhung, ohne dass es zu einer proportionalen Änderung der Ressourcen kam. Infolgedessen wurden die durchschnittlich ausstehenden Aktien für die Vorjahresangabe entsprechend rückwirkend angepasst.

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

## 25 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 der Vonovia SE in Höhe von 1.325.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 1.289.151.665,74 € auf die 776.597.389 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2021 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 1,66 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 35.848.334,26 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigten Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2021 hinausgehen.

Wie für das Geschäftsjahr 2018, 2019 und 2020 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2021, zahlbar nach der Hauptversammlung im April 2022, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

## Abschnitt (D): Vermögen

### 26 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Li- zenzen und ähnli- che Rechte	Selbst erstellte Software	Kundenstamm und Wettbe- werbsverbot	Markenrechte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>						
Stand: 1. Januar 2021	107,7	7,1	13,8	66,6	4.616,8	4.812,0
Zugänge durch Unternehmens- zusammenschluss	26,2	0,4	45,6	86,0	4.666,3	4.824,5
Zugänge	11,9	1,1	-	-	-	13,0
Abgänge	-3,2	-0,4	-1,9	-	-	-5,5
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung	-	-	-	-	-19,0	-19,0
Umbuchungen	1,0	-0,1	-	-	-	0,9
Stand: 31. Dezember 2021	143,6	8,1	57,5	152,6	9.264,1	9.625,9
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2021	66,3	4,7	7,2	-	3.122,1	3.200,3
Zugänge durch Unternehmens- zusammenschluss	19,6	-	8,5	-	-	28,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	15,4	1,3	4,2	-	-	20,9
Wertminderung	-	-	-	-	3.384,1	3.384,1
Abgänge	-2,9	-	-1,9	-	-	-4,8
Wertveränderungen aus Währungs- umrechnung	-	-	-	-	-8,6	-8,6
Umbuchungen	0,6	-	-	-	-	0,6
Stand: 31. Dezember 2021	99,0	6,0	18,0	-	6.497,6	6.620,6
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2021	44,6	2,1	39,5	152,6	2.766,5	3.005,3
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>						
Stand: 1. Januar 2020	85,7	5,1	10,4	66,6	4.514,9	4.682,7
Zugänge durch Unternehmens- zusammenschluss	3,5	0,2	3,4	-	66,5	73,6
Zugänge	24,5	1,8	-	-	-	26,3
Abgänge	-4,8	-	-	-	-	-4,8
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung	-	-	-	-	35,4	35,4
Umbuchungen	-1,2	-	-	-	-	-1,2
Stand: 31. Dezember 2020	107,7	7,1	13,8	66,6	4.616,8	4.812,0
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2020	49,7	3,1	3,7	-	3.122,0	3.178,5
Abschreibungen des Berichtsjahres	21,4	1,6	3,5	-	-	26,5
Abgänge	-4,8	-	-	-	-	-4,8
Wertveränderungen aus Währungs- umrechnung	-	-	-	-	0,1	0,1
Stand: 31. Dezember 2020	66,3	4,7	7,2	-	3.122,1	3.200,3
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2020	41,4	2,4	6,6	66,6	1.494,7	1.611,7

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

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

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

### Kundenbeziehungen und ähnlichen Werte

Im Rahmen der Kaufpreisallokation der Deutsche Wohnen-Gruppe wurden die Markennamen „Pflegen & Wohnen Hamburg“ sowie „Katharinenhof“ als wesentliche Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer identifiziert und mit einem Wert von insgesamt 86,0 Mio. € angesetzt. Darüber hinaus wurden Kundenbeziehungen für diese Aktivitäten identifiziert und in Höhe von 37,1 Mio. € als Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer zwischen fünf und sechs Jahren angesetzt. Der bereits in den Vorjahren erworbene Markenname „BUWOG“ für das Entwicklungsgeschäft ist unverändert mit einem Wert von 66,6 Mio. € angesetzt. Hinweise auf Wertminderungen lagen für alle Markenrechte und Kundenbeziehungen nicht vor.

## Geschäfts- oder Firmenwerte

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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 gegenwärtige Marktbewertung des Zinseffekts und die speziellen Risiken der regionalen Geschäftsbereiche, der Segmente Value-add und Development, sowie des Bereichs Pflege.

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

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

## Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten

in Mio. €	Segment Rental						Segment Value-add	Segment Development	Bereich Pflege	nicht allokiert	Konzern
	GB Nord	GB Ost	GB West	GB Süd	GB Zentral	GB Schweden					
<b>Geschäfts- oder Firmenwerte 31.12.2020</b>	<b>73,7</b>	<b>0,0</b>	<b>84,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>885,9</b>	<b>278,5</b>	<b>138,2</b>	<b>0,0</b>	<b>34,4</b>	<b>1.494,7</b>
Zugang durch Akquisitionen*	588,3	1.462,0	754,9	571,1	22,7		1.232,1		35,2		4.666,3
Allokation	34,4									-34,4	0,0
Wertminderung	-391,5	-1.462,0	-84,0	-571,1		-875,5					-3.384,1
Wertänderung durch Wechselkurseffekte						-10,4					-10,4
<b>Geschäfts- oder Firmenwerte 31.12.2021</b>	<b>304,9</b>	<b>0,0</b>	<b>754,9</b>	<b>0,0</b>	<b>22,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1.510,6</b>	<b>138,2</b>	<b>35,2</b>	<b>0,0</b>	<b>2.766,5</b>
WACC vor Steuern 31.12.2021 in %	4,0	4,1	4,0	4,0	3,9	3,9	4,1	6,3	4,3	-	-
WACC vor Steuern 31.12.2020 in %	3,8	-	3,8	-	-	3,6	3,9	6,0	-	-	-
Geplante nachhaltige Wachstumsrate 2021 in %	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
Geplante nachhaltige Wachstumsrate 2020 in %	1,0	-	0,9	-	-	1,0	1,0	1,0	-	-	-

\* Goodwill weiterhin nicht allokiert, vorläufige Allokation für Zwecke des Goodwill Impairment Tests

Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen zum 31. Dezember 2021 2.766,5 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2020 haben sich die Geschäfts- oder Firmenwerte damit um 1.271,8 Mio. € erhöht. Die Veränderung resultiert aus Zugängen in Höhe von 4.666,3 Mio. € aus dem Erwerb der Deutsche Wohnen SE, aus Wertminderungen in Höhe von 3.384,1 Mio. € sowie aus negativen Wechselkurseffekten in Höhe von 10,4 Mio. €.

Ein Teil der Wertminderung ist ein Ergebnis des zum 30. Juni 2021 durchgeführten anlassbezogenen Werthaltigkeitstests. Als Triggering Event i. S. d. IAS 36 wurde die Werterhöhung der Immobilienbestände in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 3.698,6 Mio. € (davon 3.039,5 Mio. € in Deutschland und 596,8 Mio. € in Schweden) in Kombination mit den gestiegenen Kapitalkosten der Geschäftsbereiche des Segments Rental in Deutschland sowie des Geschäftsbereiches Schweden eingestuft. Außer für diese genannten Geschäftsbereiche wurde für keine anderen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ein Triggering Event im 2. Quartal identifiziert.

Im Ergebnis des Werthaltigkeitstests zum 30. Juni 2021 wurde für den Geschäftsbereich Nord (108,1 Mio. €) und West (84,0 Mio. €) der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von insgesamt 192,1 Mio. € wertberichtigt. Für den Geschäftsbereich Schweden ergab sich keine Wertminderung.

Generell hat eine Werterhöhung der Immobilienbestände zur Folge, dass sich der Buchwert der von der Bewertung betroffenen ZGE erhöht, wodurch es im Umkehrschluss zu einer Wertminderung der auf die Geschäftsbereiche allokierten Geschäfts- oder Firmenwerte kommen kann.

Im 4. Quartal wurde der jährliche anlassunabhängige Werthaltigkeitstest durchgeführt. Aufgrund weiterer wesentlicher Werterhöhungen der Immobilienbestände im 2. Halbjahr 2021 wurde zudem ein anlassabhängiger Werthaltigkeitstest durchgeführt. Hierfür wurde der durch die Akquisition der Deutschen Wohnen neu entstandene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 4.666,3 Mio. € vorläufig auf die jeweiligen ZGE von Vonovia allokiert.

Die Allokation des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Geschäftsbereiche des Segment Rental, das Segment Value Add sowie den Bereich Pflege erfolgte anhand der beiden die erwarteten Synergieeffekte des Unternehmenszusammenschlusses reflektierenden Indikatoren „Direkte Plan-synergien“ und „Fair Values“.

In Summe führten die Werthaltigkeitstests im 4. Quartal zu einer weiteren Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 3.192,0 Mio. €.

Hierbei wurde im Rahmen des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.19 zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom

Vorstand genehmigten Detailplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Dieser wurde aus der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzernebene abgeleitet. Wesentliche Parameter für die Ermittlung des Nutzungswerts sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) und die erwarteten Mittelzu- und -abflüsse. Für das Segment Development wurde die Fünfjahresplanung zum Zwecke der Abbildung eines „eingeschwungenen Zustands“ um ein weiteres normalisiertes Planjahr ergänzt.

Die Wachstumsrate für die ZGE des Segments Rental wurde für die ZGE Deutschland auf 1% begrenzt. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünfjahresplanung in Bezug auf die regionalen Geschäftsbereiche des Segments Rental sind die Steigerung der Bruttomieteinnahmen um durchschnittlich 2,5% p. a. sowie die geplante Leerstandsquote von 2,5% am Ende des Detailplanungszeitraums. Für die ZGE Schweden wurde die Wachstumsrate ebenfalls auf 1% festgelegt. Die durchschnittliche Bruttomietsteigerung innerhalb des Fünfjahresplans beträgt 3,1% bei einer unterstellten Leerstandsquote von 2% am Ende des Detailplanungszeitraums.

Die Entwicklung des Segments Value-add ist im Wesentlichen geprägt durch die Ausweitung bestehender Geschäftsfelder (Handwerkerorganisation, Multimedia, WEG-Verwaltung, Smart-Metering u. a.). Dem gegenüber steht eine Steigerung der operativen Kosten unter Berücksichti-

gung der Inflationsrate. Die Entwicklungen dieser Werte entsprechen den Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells.

Das Segment Development ist gekennzeichnet durch die Errichtung neuer Gebäude für den eigenen Bestand sowie durch den Verkauf an Dritte. Wesentliche Treiber für die Ergebnisse des Segments Development sind die Investitionskosten, die Anzahl der verkauften und fertig gestellten Einheiten sowie die erzielbaren Verkaufsmargen.

Der Bereich Pflege umfasst die Bewirtschaftung von Senioren- und Pflegeeinrichtungen sowie seniorengerechte Dienstleistungen im Rahmen des Betreuten Wohnens.

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

Für die ZGEs Value-add, Development und Pflege wurde eine konstante Wachstumsrate in Höhe von 1,0% unterstellt.

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

### Parameter der WACC-Ermittlung

	Segment Rental		Segment Value-add	Segment Development	Bereich Pflege
	Deutschland	Schweden			
<b>31.12.2021</b>					
Risikoloser Zinssatz in %	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
Marktrisikoprämie in %	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75
Verschuldetes Beta	0,67	0,70	0,68	0,91	0,79
Länderspezifischer Aufschlag in %	-	-	-	0,08	-
<b>31.12.2020</b>					
Risikoloser Zinssatz in %	-0,20	-0,20	-0,20	-0,20	-
Marktrisikoprämie in %	7,75	7,75	7,75	7,75	-
Verschuldetes Beta	0,65	0,65	0,65	0,84	-
Länderspezifischer Aufschlag in %	-	-	-	0,12	-

Die ermittelte Wertminderung zum 31. Dezember 2021 betrifft die Geschäftsbereiche Nord, Ost, Süd und Schweden, wobei der jeweils zugeordnete Geschäfts- oder Firmenwert

außer für den Geschäftsbereich Nord vollständig abgeschrieben wurde.

Die Wertminderung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter den Abschreibungen und Wertminderungen erfasst. Der Nutzungswert beträgt für den Geschäftsbereich Ost 22,3 Mrd. €, für den Geschäftsbereich-

Nord 9,2 Mrd. €, für den Geschäftsbereich Süd 11,3 Mrd. € und für den Geschäftsbereich Schweden 6,4 Mrd. €.

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

	Segment Rental			Segment Value-add	Segment Development	Bereich Pflege
	GB Nord	GB West	GB Zentral			
Geschäfts- oder Firmenwerte 2021 in Mio. €	304,9	754,9	22,7	1.510,6	138,2	35,2
Impairment setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	0,01	0,09	0,51	2,98	1,96	0,68
vollständige Abschreibung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	0,09	0,27	0,75	16,70	2,61	1,01
Geschäfts- oder Firmenwerte 2020 in Mio. €	73,7	84,0	-	278,5	138,2	-
Impairment setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	0,05	0,17	-	9,70	3,40	-
vollständige Abschreibung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	0,06	0,18	-	19,50	4,40	-

Bei einem Rückgang der geplanten nachhaltigen Wachstumsrate um 0,25 Prozentpunkte käme es im Geschäftsbereich Nord zu einer vollständigen Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 304,9 Mio. €. Im Geschäftsbereich West führt ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate in Höhe von 0,25 Prozentpunkten zu einer Wertminderung in Höhe von 670,4 Mio. €. Ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate von 0,28 Prozentpunkten im GB West würde zu einer vollständigen Wertminderung führen. Der geschätzte erzielbare Betrag für den Geschäftsbereich West übersteigt dessen Buchwert um 0,5 Mrd. €.

Im Vorjahr wäre es bei einem Rückgang der geplanten nachhaltigen Wachstumsrate um 0,25 Prozentpunkte im Geschäftsbereich Nord zu einer vollständigen Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 73,7 Mio. € gekommen und im Geschäftsbereich West hätte ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate in Höhe von 0,25 Prozentpunkten zu einer vollständigen Wertminderung in Höhe von 84,0 Mio. € geführt. Der geschätzte erzielbare Betrag für den Geschäftsbereich Nord überstieg dessen Buchwert um 184,8 Mio. € und den des Geschäftsbereichs West um 810,3 Mio. €.

Für den Geschäftsbereich Zentral, die Segmente Value-add, Pflege und Development führt ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate in Höhe von 0,25 Prozentpunkten zu keiner Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts.

Für die Segmente Value-add und Development hätte im Vorjahr ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate in Höhe von 0,25 Prozentpunkten zu keiner Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts geführt.

## 27 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2021	201,3	65,2	284,2	550,7
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	64,6	9,8	251,7	326,1
Zugänge	3,1	13,9	105,6	122,6
Aktivierte Modernisierungskosten	2,3	0,4	0,1	2,8
Abgänge	-0,4	-5,5	-52,8	-58,7
Umbuchungen von Investment Properties	12,6	-	-	12,6
Umbuchungen nach Investment Properties	-11,6	-	-	-11,6
Umbuchungen zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-0,7	-	1,6	0,9
Sonstige Umbuchungen	2,1	-0,2	0,7	2,6
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-	0,1	-0,2	-0,1
Stand: 31. Dezember 2021	273,3	83,7	590,9	947,9
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2021	10,0	37,0	116,1	163,1
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	7,6	-	97,7	105,3
Abschreibungen des Berichtsjahres	3,8	8,7	64,0	76,5
Wertminderungen	0,5	-	-	0,5
Wertaufholungen	-0,4	-	-	-0,4
Abgänge	-0,4	-5,4	-48,6	-54,4
Umbuchungen zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-0,1	-	1,8	1,7
Sonstige Umbuchungen	0,9	-0,8	1,4	1,5
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-	0,0	0,0	-
Stand: 31. Dezember 2021	21,9	39,5	232,4	293,8
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2021	251,4	44,2	358,5	654,1
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2020	193,5	51,7	228,9	474,1
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	2,2	-	0,6	2,8
Zugänge	12,0	12,9	68,9	93,8
Aktivierte Modernisierungskosten	1,7	0,6	0,2	2,5
Abgänge	-6,0	-0,1	-14,8	-20,9
Umbuchungen von Investment Properties	10,7	-	-	10,7
Umbuchungen nach Investment Properties	-12,8	-	-	-12,8
Sonstige Umbuchungen	-	0,1	0,1	0,2
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-	0,0	0,3	0,3
Stand: 31. Dezember 2020	201,3	65,2	284,2	550,7
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2020	9,9	26,9	78,7	115,5
Abschreibungen des Berichtsjahres	4,3	9,8	51,7	65,8
Wertminderungen	0,5	-	-	0,5
Wertaufholungen	-0,6	-	-	-0,6
Abgänge	-4,1	-0,2	-14,1	-18,4
Sonstige Umbuchungen	-	0,4	-0,3	0,1
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-	0,1	0,1	0,2
Stand: 31. Dezember 2020	10,0	37,0	116,1	163,1
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2020	191,3	28,2	168,1	387,6

## 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.

Zum 31. Dezember 2021 sind in der Position selbst genutzte Immobilien 151,8 Mio. € (31.12.2020: 107,9 Mio. €) enthalten, die im Wesentlichen fortgeführte Herstellungskosten für den Neubau der Vonovia Zentrale, Bochum, sowie für die BUWOG Zentrale, Wien, Österreich, und die Deutsche Wohnen Zentrale, Berlin, beinhalten.

Die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2021 sind in Höhe von 79,9 Mio. € (31.12.2020: 36,3 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

## 28 Investment Properties

in Mio. €

<b>Stand: 1. Januar 2021</b>	<b>58.071,8</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	28.181,7
Zugänge	792,3
Aktivierete Modernisierungskosten	1.124,2
Erhaltene Zuschüsse	-2,7
Umbuchungen nach Sachanlagen	-12,6
Umbuchungen von Sachanlagen	11,6
Umbuchungen von Vorräten in Bau	20,0
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-27,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.221,6
Sonstige Umbuchungen	-0,5
Abgänge	-167,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7.393,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	87,4
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-150,2
<b>Stand: 31. Dezember 2021*</b>	<b>94.100,1</b>
<b>Stand: 1. Januar 2020</b>	<b>52.736,6</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	123,0
Zugänge	605,1
Aktivierete Modernisierungskosten	1.114,5
Erhaltene Zuschüsse	-19,6
Umbuchungen nach Sachanlagen	-10,7
Umbuchungen von Sachanlagen	12,8
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	42,2
Umbuchungen von Vorräten in Bau	14,2
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-88,2
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-298,1
Abgänge	-217,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.719,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	78,2
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	257,2
<b>Stand: 31. Dezember 2020*</b>	<b>58.071,8</b>

\* In den Werten zum 31.12.2021 sind 1.270,2 Mio. € (31.12.2020: 425,4 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich bewerten lässt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Nach dem erstmaligen Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Während der Phase der Grundstücks- oder Projektentwicklung (Development) kann eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert regelmäßig aufgrund der fehlenden Marktgängigkeit sowie fehlender vergleichbarer Transaktionen nicht verlässlich vorgenommen werden. Dann wird das Anschaffungskostenmodell 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.

Die Zugänge im Berichtsjahr 2021 enthalten 526,6 Mio. € (2020: 435,5 Mio. €) Herstellungskosten für Neubauaktivitäten.

Die Summe der Investment Properties zum 31. Dezember 2021 umfasst Nutzungsrechte aus bilanzierten Erbbaurechts- und Zwischenvermietverhältnissen (inkl. Nutzungsrechten aus angemieteten und weitervermieteten Pflegeimmobilien seit Erstkonsolidierung der Deutsche Wohnen zum 30. September 2021) in Höhe von 1.689,1 Mio. € (2020: 1.433,2 Mio. €). Wir verweisen hierfür auch auf das Kapitel [E43] Leasingverhältnisse.

Der Großteil entfällt mit 1.685,3 Mio. € auf Nutzungsrechte aus Erbbaurechten (2020: 1.431,9 Mio. €). Darin enthalten sind 80,9 Mio. € (2020: 76,3 Mio. €) Nutzungsrechte aus dem Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde 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 Nutzungsschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsan-

teil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens Vonovia die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75 %, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe Kapitel [E41] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten.

### Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 2.571,9 Mio. € (2020: 2.288,5 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 317,6 Mio. € (2020: 260,4 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation sowie Erträge aus den aktivierten Eigenleistungen. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

### Langfristige Mietverträge

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

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021
<b>Summe der Mindestleasingzahlungen</b>	<b>89,5</b>	<b>85,2</b>
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	25,7	27,0
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	53,8	49,2
Fälligkeit nach 5 Jahren	10,0	9,0

### Verkehrswerte (Fair Values)

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

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

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

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten zu nennen. Diese werden in Deutschland in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert. Die II. Berechnungsverordnung (BV) ist eine deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Diese Kostenansätze werden auch auf den österreichischen Markt übertragen. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Mietausfall sowie in Österreich Vertriebskosten. Im 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 bei den deutschen Beständen der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der abgeleitete Marktwert ist somit Ergebnis aus diesem Barwert und berücksichtigt marktübliche Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten. Da im österreichischen DCF-Modell der Detailzeitraum zur periodengerechten Abbildung der Verkaufsszenarien auf 100 Jahre verlängert wurde, entfällt hier die Anwendung eines Terminal Values.

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

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

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

Im Portfolio von Vonovia befinden sich auch Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücke mit vergebenen Erbbaurechten. Projektentwicklungen für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Baufertigstellung 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 Abschlüsse insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vergebene 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 und Österreich wurden zum Stichtag 31. Dezember 2021 durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt. Das Immobilienportfolio von Vonovia exklusive Deutsche Wohnen wurde zusätzlich durch den unabhängigen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis 0,1% vom internen Bewertungsergebnis ab.

Der Immobilienbestand von Deutsche Wohnen wurde zusätzlich durch den unabhängigen Gutachter Jones Lang LaSalle SE bewertet. Der aus diesem externen Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis 0,6% vom internen Bewertungsansatz ab.

Für das Portfolio in Schweden erfolgte eine Übernahme des Ergebnisses des externen Gutachters Savills Sweden AB. Die Verkehrswerte für das schwedische Portfolio wurden ebenfalls anhand eines DCF-Verfahrens ermittelt, das grundsätzlich vergleichbar mit dem zuvor beschriebenen Verfahren von Vonovia ist, jedoch den Besonderheiten des schwedischen Immobilienmarkts Rechnung trägt. Dies sind z. B. die Abbildung der erwirtschafteten Inklusivmieten (u. a. inklusive Kosten für Heizung und Wasser) und explizite Berücksichtigung der beispielsweise in Deutschland als Nebenkosten abgerechneten Aufwände als Betreiberkosten auf Eigentümerseite.

Die Projektentwicklungen von Deutsche Wohnen wurden zum Stichtag 30. September 2021 durch Jones Lang LaSalle SE mittels der Residualwertmethode bewertet. Diese Werte wurden im Rahmen der noch vorläufigen Purchase Price Allocation geprüft und übernommen und auf den aktuellen Bilanzstichtag fortgeschrieben.

Für das Portfolio der Pflegeeinrichtungen von Deutsche Wohnen zum Stichtag 31. Dezember 2021 erfolgte eine Übernahme des Ergebnisses des externen Gutachters W&P Immobilienberatung GmbH.

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

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 97.845,3 Mio. € (31.12.2020: 58.910,7 Mio. €). Dies entspricht für die bebauten Grundstücke Vonovia exklusive Deutsche Wohnen einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,6% (Gesamtbestand inklusive Schweden und Österreich; 31.12.2020: 2,9%). Für Deutschland Vonovia exklusive Deutsche Wohnen resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 28,0 (31.12.2020: 25,4) und ein Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 2.401 € (31.12.2020: 2.099 €). Ist-Mieten-Multiplikator und Marktwert liegen für den Bestand Österreich bei 26,5 und 1.674 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2020: 25,5 und 1.570 € pro m<sup>2</sup>), für Schweden bei 20,6 und 2.475 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2020: 17,4 und 2.090 € pro m<sup>2</sup>).

Für die bebauten Grundstücke im Teilportfolio der Bestandsobjekte von Deutsche Wohnen beträgt die Nettoanfangsrendite 2,1%, was einem Marktwert von 2.894 €/qm und einem Ist-Mieten-Multiplikator von 33,5 entspricht.

Das im Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin wurde am 15. April 2021 durch das Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig und damit nichtig erklärt. Die in der Folge bis zum 31. Dezember 2021 beobachtbare Entwicklung in Berlin ist in die Jahresendbewertung 2021 eingeflossen.

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Immobilienportfolio stellen sich zum 31. Dezember 2021 nach regionalen Märkten bzw. gesondert für das Portfolio von Deutsche Wohnen wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*			
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon zum Verkauf gehal- tene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
<b>31.12.2021</b>				
Berlin	8.964,6	817,4	6,4	8.140,8
Rhein-Main-Gebiet	5.605,9	17,6	10,2	5.578,1
Südliches Ruhrgebiet	5.267,0	9,7	9,5	5.247,9
Rheinland	4.963,1	152,3	5,7	4.805,1
Dresden	4.656,1	0,4	7,6	4.648,1
Hamburg	3.611,8	3,3	4,5	3.604,1
Kiel	3.005,5	1,5	5,1	2.998,8
München	2.742,7	7,9	6,3	2.728,5
Stuttgart	2.551,9	3,2	2,1	2.546,6
Hannover	2.392,3	3,1	2,6	2.386,6
Nördliches Ruhrgebiet	2.179,9	8,1	7,0	2.164,8
Bremen	1.484,2	0,5	2,5	1.481,3
Leipzig	1.229,6	8,9	1,4	1.219,3
Westfalen	1.173,3	0,9	2,0	1.170,4
Freiburg	788,7	0,9	1,5	786,3
Sonstige strategische Standorte	3.611,2	3,5	6,1	3.601,6
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>54.227,8</b>	<b>1.039,2</b>	<b>80,5</b>	<b>53.108,3</b>
Non-Strategic Standorte	236,6	16,4	-	220,2
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>54.464,5</b>	<b>1.055,7</b>	<b>80,5</b>	<b>53.328,3</b>
Vonovia Schweden**	7.386,0	-	-	7.386,0
Vonovia Österreich**	2.932,5	9,7	50,0	2.872,8
Deutsche Wohnen	27.628,7	1.633,3	-	25.995,4

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 5.433,6 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 4.141,1 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 376,5 Mio. € enthalten.

\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

**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
	265	14,12	8,08	1,8%	1,0%	4,1%	2,3%
	286	14,03	9,67	1,8%	1,1%	4,3%	2,6%
	279	12,78	7,27	1,5%	2,6%	4,3%	3,0%
	283	13,73	8,52	1,6%	1,8%	4,5%	2,9%
	251	14,03	6,74	1,6%	2,4%	4,4%	2,9%
	271	14,49	8,78	1,6%	1,3%	4,1%	2,7%
	273	14,93	7,75	1,6%	1,6%	4,5%	3,0%
	275	14,14	12,03	1,9%	0,6%	4,4%	2,6%
	286	14,73	9,50	1,8%	1,2%	4,5%	2,9%
	273	14,06	7,77	1,6%	2,0%	4,3%	2,9%
	281	13,29	6,56	1,1%	3,3%	4,6%	3,7%
	278	13,32	7,21	1,6%	2,1%	4,4%	3,0%
	265	14,93	6,88	1,6%	2,7%	4,3%	2,9%
	277	13,32	7,48	1,5%	2,0%	4,6%	3,3%
	282	15,45	8,84	1,6%	0,9%	4,2%	2,7%
	282	14,26	7,89	1,5%	2,3%	4,6%	3,2%
	<b>274</b>	<b>13,94</b>	<b>8,00</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,9%</b>	<b>4,4%</b>	<b>2,8%</b>
	314	15,05	7,67	1,5%	2,8%	4,6%	3,2%
	<b>274</b>	<b>13,95</b>	<b>7,99</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,9%</b>	<b>4,4%</b>	<b>2,8%</b>
	n. a.	n. a.	10,59	2,0%	0,8%	5,3%	3,2%
	n. a.	19,72	5,80	1,7%	2,4%	5,2%	n. a.
	299	13,49	9,31	1,3%	1,4%	4,0%	2,8%

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*			
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon zum Verkauf gehal- tene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
<b>31.12.2020</b>				
Berlin	7.815,5	2,4	7,9	7.805,1
Rhein-Main-Gebiet	4.934,0	22,2	6,7	4.905,2
Südliches Ruhrgebiet	4.483,3	28,3	8,6	4.446,5
Rheinland	4.213,1	20,0	7,0	4.186,1
Dresden	4.044,5	6,4	6,5	4.031,6
Hamburg	3.087,2	6,7	3,8	3.076,7
Kiel	2.535,7	1,4	3,4	2.531,0
München	2.496,3	5,1	4,4	2.486,8
Stuttgart	2.319,9	6,4	2,1	2.311,4
Hannover	2.053,6	0,9	2,3	2.050,4
Nördliches Ruhrgebiet	1.893,8	8,9	6,2	1.878,7
Bremen	1.318,3	1,1	2,0	1.315,2
Leipzig	1.054,8	10,3	1,2	1.043,4
Westfalen	1.028,7	3,7	1,8	1.023,2
Freiburg	696,8	0,2	2,0	694,5
Sonstige strategische Standorte	3.198,2	6,1	5,0	3.187,0
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>47.173,7</b>	<b>130,1</b>	<b>70,9</b>	<b>46.972,8</b>
Non-Strategic Standorte	609,2	12,9	1,1	595,2
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>47.782,8</b>	<b>142,9</b>	<b>72,0</b>	<b>47.567,9</b>
Vonovia Schweden**	6.219,4	-	-	6.219,4
Vonovia Österreich**	2.832,2	17,5	50,2	2.764,5

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 2.076,3 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.221,1 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 298,9 Mio. € enthalten.

\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 1,6 % (inkl. Schweden). Für das österreichische Portfolio wurde für 52,0 % des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.282 € pro m<sup>2</sup> angenommen. Für die Bewertung des Teilportfolios der Bestandsobjekte von Deutsche Wohnen beträgt die Inflationsrate 1,5%.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf 7.393,8 Mio. € (31.12.2020: 3.719,8 Mio. €).

### Sensitivitätsanalysen

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

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

**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
261	14,00	7,88	1,8%	1,1%	3,9%	2,1%
282	13,97	9,33	1,8%	1,1%	4,6%	2,9%
276	12,69	7,00	1,5%	2,6%	4,8%	3,5%
280	13,71	8,22	1,7%	1,9%	4,9%	3,3%
247	14,08	6,74	1,7%	2,2%	4,8%	3,3%
267	14,36	8,46	1,6%	1,3%	4,5%	3,1%
268	14,67	7,42	1,7%	1,7%	4,9%	3,4%
271	13,97	11,41	1,9%	0,6%	4,4%	2,7%
282	14,61	9,20	1,8%	1,2%	4,7%	3,1%
269	14,00	7,45	1,7%	2,1%	4,8%	3,3%
278	13,22	6,43	1,3%	3,3%	5,2%	4,2%
274	13,27	6,94	1,8%	2,1%	4,8%	3,2%
262	14,87	6,70	1,7%	2,9%	4,9%	3,3%
273	13,17	7,25	1,5%	2,0%	4,9%	3,6%
278	15,22	8,35	1,7%	1,0%	4,5%	2,9%
278	14,09	7,64	1,6%	2,3%	4,9%	3,5%
<b>270</b>	<b>13,85</b>	<b>7,74</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,9%</b>	<b>4,7%</b>	<b>3,1%</b>
274	14,72	7,58	1,6%	2,7%	4,8%	3,2%
<b>270</b>	<b>13,86</b>	<b>7,74</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,9%</b>	<b>4,7%</b>	<b>3,1%</b>
n. a.	n. a.	10,46	2,0%	0,9%	5,3%	3,7%
n. a.	19,43	5,61	1,4%	2,4%	5,4%	n. a.

siert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Markt-  
mietniveaus.

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.

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>31.12.2021</b>			
Berlin	0,5/-0,5	1,6/-1,6	5,5/-5,5
Rhein-Main-Gebiet	0,4/-0,4	1,3/-1,3	3,5/-3,6
Südliches Ruhrgebiet	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,1/-5,1
Rheinland	0,5/-0,5	1,6/-1,6	4,0/-4,1
Dresden	0,7/-0,7	2,1/-2,1	5,4/-5,4
Hamburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,5/-4,6
Kiel	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,8/-4,9
München	0,3/-0,3	1,1/-1,1	3,4/-3,5
Stuttgart	0,5/-0,5	1,4/-1,4	3,4/-3,6
Hannover	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,7/-4,7
Nördliches Ruhrgebiet	1,0/-1,0	2,7/-2,7	5,3/-5,3
Bremen	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,4/-5,4
Leipzig	0,7/-0,7	2,3/-2,3	5,8/-5,8
Westfalen	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,6/-4,7
Freiburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,1/-4,3
Sonstige strategische Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,2/-4,3
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,8/-1,8</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Non-Strategic Standorte	0,6/-0,6	2,0/-2,0	4,4/-4,5
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,8/-1,8</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Vonovia Schweden*	n. a.	n. a.	1,3/-1,3
Vonovia Österreich*	n. a.	0,3/-0,3	0,4/-0,5
Deutsche Wohnen	0,6/-0,6	1,3/-1,3	4,0/-4,0

\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

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

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5%/+0,5 %-Punkte
<b>31.12.2020</b>			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	7,2/-7,1
Rhein-Main-Gebiet	0,4/-0,4	1,3/-1,3	3,2/-3,4
Rheinland	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,7/-3,8
Südliches Ruhrgebiet	0,8/-0,8	2,1/-2,1	4,6/-4,7
Dresden	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,7/-4,8
Hamburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,0/-4,2
München	0,3/-0,3	1,1/-1,1	3,5/-3,6
Stuttgart	0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,3/-3,5
Kiel	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,3/-4,4
Hannover	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,2/-4,3
Nördliches Ruhrgebiet	0,9/-0,9	2,6/-2,6	4,6/-4,7
Bremen	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,0/-5,1
Leipzig	0,7/-0,7	2,2/-2,2	5,0/-5,0
Westfalen	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,2/-4,3
Freiburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,0/-4,1
Sonstige strategische Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	3,9/-4,0
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,8/-1,8</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,7	2,4/-2,3	6,5/-6,4
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,8/-1,8</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Vonovia Schweden*	n. a.	n. a.	1,4/-1,4
Vonovia Österreich*	n. a.	0,3/-0,3	0,3/-0,4

\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

### Vertragliche Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit wichtigen Akquisitionen ging Vonovia vertragliche Verpflichtungen ein oder hat solche indirekt durch erworbene Gesellschaften übernommen, u. a. in Form von Sozialchartas, durch die ihre Fähigkeit, Teile ihres Portfolios frei zu veräußern, Mieten für bestimmte Einheiten zu erhöhen bzw. bestehende Mietverträge zu kündigen, eingeschränkt wird und die im Falle eines Verstoßes teilweise zu erheblichen Vertragsstrafen führen können. Darüber hinaus wurde bei bestimmten Teilen des Portfolios im Zuge des Erwerbs und der Finanzierung zudem die Verpflichtung eingegangen, pro Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden.

Diese Verpflichtungen verlieren nach einer bestimmten Zeit oft vollständig oder teilweise ihre Gültigkeit. Zum 31. Dezember 2021 unterlagen rund 108.000 Wohneinheiten von Vonovia einer oder mehreren vertraglichen Beschränkungen sowie anderen Verpflichtungen.

> **Verkaufsbeschränkungen:** Zum 31. Dezember 2021 unterlagen ca. 67.000 Wohneinheiten Verkaufsbeschränkungen (außer Belegungsrechten). Von diesen Einheiten dürfen ca. 18.000 vor einem bestimmten Datum nicht frei verkauft werden. Solche Verkaufsbeschränkungen beinhalten ein vollständiges oder teilweises Verbot des Verkaufs von Wohneinheiten und Bestimmungen, die die Zustimmung bestimmter Beauftragter des ursprünglichen Verkäufers vor einem Verkauf erfordern.

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
-2,2/2,2	-10,1/13,1	1,5/-1,7	14,3/-11,1
-2,3/2,3	-7,4/8,7	1,0/-1,5	9,3/-7,8
-2,3/2,3	-7,1/8,3	1,6/-1,6	8,6/-7,4
-2,4/2,5	-7,2/8,4	1,9/-1,9	8,1/-7,0
-2,5/2,5	-7,4/8,5	1,8/-1,8	8,5/-7,3
-2,3/2,3	-7,7/9,1	1,2/-1,6	9,4/-7,9
-2,1/2,1	-8,2/9,8	0,7/-1,5	10,9/-8,9
-2,3/2,3	-7,3/8,6	1,3/-1,5	9,0/-7,6
-2,4/2,3	-7,1/8,2	1,8/-1,8	8,1/-7,0
-2,4/2,4	-7,2/8,4	1,7/-1,7	8,5/-7,2
-2,6/2,6	-6,3/7,1	2,0/-2,0	6,5/-5,8
-2,4/2,4	-7,7/9,0	1,8/-1,8	8,9/-7,6
-2,4/2,5	-7,4/8,6	1,8/-1,8	8,5/-7,2
-2,3/2,3	-6,8/7,8	1,7/-1,8	7,7/-6,7
-2,4/2,4	-8,0/9,4	1,2/-1,6	9,7/-8,1
-2,4/2,4	-6,9/7,9	1,6/-1,7	7,9/-6,8
<b>-2,3/2,3</b>	<b>-7,8/9,3</b>	<b>1,5/-1,7</b>	<b>9,6/-8,0</b>
-2,5/2,5	-8,5/10,2	1,9/-1,9	10,8/-9,0
<b>-2,3/2,3</b>	<b>-7,8/9,3</b>	<b>1,5/-1,7</b>	<b>9,6/-8,0</b>
-3,0/3,0	-1,3/1,3	0,8/-1,2	7,5/-6,5
-0,3/0,3	-0,9/1,0	0,9/-0,9	4,7/-4,3

> **Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen:** Etwa 6.000 Wohneinheiten aus dem Teilportfolio „Recurring Sales“ dürfen nur verkauft werden, wenn den Mietern Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen gewährt werden. Das bedeutet, dass Vonovia verpflichtet ist, solchen Mietern die Wohneinheiten zu einem Preis anzubieten, der bis zu 15 % unter dem Preis liegt, der erzielbar wäre, würden die fraglichen Wohneinheiten an Dritte verkauft.

> **Beschränkungen der Kündigung von Mietverträgen:** Beschränkungen der Beendigung von Mietverträgen betreffen rund 96.000 Wohneinheiten. Diese Beschränkungen umfassen die Kündigung wegen Eigenbedarfs und wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung. Teilweise ist auch ein lebenslanger Kündigungsschutz vorgesehen.

> **Aufwendungen für Mindestinstandhaltung und Beschränkungen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:** Durch den zeitlichen Auslauf einer Mindestinstandhaltungsverpflichtung sowie die Übererfüllung einer weiteren unterliegen keine Wohnungen mehr einer Mindestinstandhaltungsverpflichtung. Die durchschnittlich jährlich aufzuwendenden Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung reduzieren sich folglich auf 0,00 € pro m<sup>2</sup>. Rund 52.000 Wohneinheiten sind von Beschränkungen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betroffen, die eine Veränderung der sozioökonomischen Zusammensetzung der Mieterstruktur verhindern sollen (Beschränkung sogenannter Luxusmodernisierungen). Von den Beschränkungen zur Verhinderung sogenannter Luxusmodernisierungen sind einige dauerhaft vereinbart.

> **Beschränkungen von Mieterhöhungen:** Beschränkungen von Mieterhöhungen (einschließlich Vorschriften zur Einholung von Zustimmung zu sogenannten Luxusmodernisierungen) betreffen etwa 44.000 Wohneinheiten. Diese Beschränkungen können Vonovia daran hindern, die aus den betroffenen Einheiten potenziell erzielbaren Mieten tatsächlich zu realisieren.

In vielen Fällen sind bei Übertragung von Portfolios als Ganzes oder in Teilen bis hin zur Veräußerung einzelner Wohneinheiten die vorgenannten Pflichten von Erwerbern mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige weitere Erwerber zu übernehmen.

Aus strukturierten Finanzierungen bestehen für Vonovia grundsätzliche Restriktionen hinsichtlich der Mittelverwendung von Liquiditätsüberschüssen aus der Veräußerung von Immobilien, insbesondere in der Form von verpflichtenden Mindesttilgungen. Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

Alle vertraglichen Verpflichtungen, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung haben, wurden entsprechend berücksichtigt.

## 29 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2020		31.12.2021	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	1,5	-	2,4	-
Übrige Beteiligungen	309,7	-	374,6	-
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,3	-	33,2	-
Wertpapiere	4,9	-	5,2	-
Sonstige Ausleihungen	11,3	-	511,8	563,1
Forderungen aus Finanzierungsleasing	-	-	23,7	-
Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr	-	-	-	499,6
Derivate	22,4	0,4	65,8	0,6
	<b>383,1</b>	<b>0,4</b>	<b>1.016,7</b>	<b>1.063,3</b>

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Die übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 193,5 Mio. € (31.12.2020: 160,2 Mio. €) die Vesteda Residential Fund FGR, Amsterdam, und in Höhe von 109,7 Mio. € (31.12.2020: 110,7 Mio. €) die OPCCI JUNO, Paris.

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

Der Anstieg der sonstigen langfristigen Ausleihungen steht einerseits in Zusammenhang mit der Übernahme eines sogenannten Lombarddarlehens in Höhe von rd. 250 Mio. €, das bis zum 7. Oktober 2021 von einem Bankenkonsortium an die Aggregate Holdings S.A. begeben war und mit 26,6% der Anteile an der Adler-Group abgesichert ist.

Daneben hat Vonovia eine Call-Option über 13,3 % der Anteile an der Adler-Group S.A. und mit einer achtzehnmönatigen Laufzeit mit der Aggregate Holding abgeschlossen.

Da beide Transaktionen wirtschaftlich zusammenhängen und in Abhängigkeit zueinander stehen sind, diese als „linked transaction“ nach IFRS anzusehen.

Zum Zeitpunkt des Zugangs ergab sich für die Call-Option ein positiver beizulegender Zeitwert von 20,2 Mio. €. Der Marktwert des ausgegebenen Lombarddarlehens belief sich demzufolge auf 229,8 Mio. €.

Die Folgebewertung erfolgte gemäß dem Klassifizierungsmodell des IFRS 9 für die Call-Option erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert und für das Lombarddarlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten. Mit dem „Business Model Test“ und dem „SPPI Test“ wurden die unter IFRS 9 erforderlichen Bedingungen für eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten des Darlehens hinreichend getestet und erfüllt.

Zum 31. Dezember 2021 resultiert aus der Folgebewertung für die Call-Option ein positives Zinsergebnis aus der Bewertung in Höhe von 6,1 Mio. €. Der positive Marktwert dieser Option wird in Höhe von 26,3 Mio. € unter den Derivaten ausgewiesen.

Für das Lombarddarlehen erfolgte aus dem Ansatz zu fortgeführten Anschaffung unter Anwendung der Effektivzinsmethode eine Amortisierung innerhalb des Zinsergebnisses in Höhe von 3,3 Mio. €. Darüber hinaus wurden gemäß IFRS 9.5.5 zum Bilanzstichtag die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste in Höhe von 15,9 Mio. € erfolgswirksam innerhalb der Wertminderungen aus finanziellen Vermögenswerten erfasst. Die zu erwartenden Kreditverluste wurden gemäß dem „general approach“ des IFRS 9 ermittelt. Da zum Stichtag kein signifikanter Anstieg des Kreditrisikos vorlag, wurden die Berechnungen auf Basis einer 12-Monats-Ausfallwahrscheinlichkeit analog IFRS 7.35M durchgeführt. Nachfolgend wird nach IFRS 9.5.7. zu jedem Reporting-Stichtag das Kriterium eines wesentlichen Anstiegs des Kreditrisikos neu überprüft. Zum Bilanzstichtag ergibt sich folglich ein Ansatz des Lombarddarlehens von 217,2 Mio. €.

Andererseits beinhalten die sonstigen langfristigen Ausleihungen in Höhe von 261,8 Mio. € Darlehensforderungen zu marktüblichen Konditionen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe.

Die sonstigen kurzfristigen Ausleihungen bestehen im Wesentlichen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe.

Für die Ausleihungen an die QUARTERBACK Immobilien Gruppe über insgesamt 806,5 Mio. € wurden die zu erwartenden Kreditverluste gemäß dem „general approach“ des IFRS 9 ermittelt. Diese Kreditverluste sind aufgrund ihrer Unwesentlichkeit bilanziell nicht erfasst worden.

Die Ausleihungen beinhalten grundsätzlich eine Risikokonzentration. Da zum Stichtag kein signifikanter Anstieg des Kreditrisikos vorlag, wurden die Berechnungen auf Basis einer 12 Monats Ausfallwahrscheinlichkeit analog IFRS 7.35M durchgeführt. Zum Bilanzstichtag ergibt sich folglich ein bilanzieller Ansatz dieser Ausleihungen in Höhe des Nominals.

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing sind dem Konzern im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen zugegangen. Aus der Vermietung von bestimmten Breitbandkabelnetzen ergaben sich zum Bilanzstichtag Forderungen in Höhe von 23,7 Mio. € und ein Zinsertrag von 0,3 Mio. €. Die Fälligkeitsstruktur der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021
Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen	-	28,2
davon fällig innerhalb eines Jahres	-	-
davon fällig zwischen ein und zwei Jahren	-	3,5
davon fällig zwischen zwei und drei Jahren	-	3,6
davon fällig zwischen drei und vier Jahren	-	3,0
davon fällig zwischen vier und fünf Jahren	-	3,0
davon fällig nach mehr als fünf Jahren	-	15,1
Zuzüglich nicht garantierter Restwerte	-	0,2
Abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge	-	-4,7
<b>Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen</b>	-	<b>23,7</b>

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

Neben der Call-Option werden unter den langfristigen Derivaten sowohl die positiven Marktwerte aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 35,2 Mio. € (31.12.2020: 18,4 Mio. €) als auch positive Marktwerte in Höhe von 4,3 Mio. € (31.12.2020: 4,0 Mio. €) aus anderen Zinsderivaten ausgewiesen. Aufgrund der hohen Prepayment Fees wurde zum Berichtszeitpunkt davon abgesehen, weiterhin eingebettete Derivate aus Kündigungsrechten von Darlehen auszuweisen. Der positive beizulegende Zeitwert des Vorjahres in Höhe von 3,6 Mio. € wurde entsprechend erfolgswirksam ausgebucht.

### 30 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Vonovia ist am Stichtag an 26 Gemeinschafts- und sieben assoziierten Unternehmen beteiligt (Vorjahr: fünf Gemeinschafts- und zwei assoziierte Unternehmen).

Vonovia hält 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG (QBI) mit Geschäftssitz in Leipzig, die als assoziiertes Unternehmen klassifiziert wurde. Die QUARTERBACK Gruppe umfasst per 31. Dezember 2021 gemäß den IFRS-Finanzinformationen 133 vollkonsolidierte Tochtergesellschaften und 38 Finanzbeteiligungen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die QBI mit ihren Tochtergesellschaften ist insbesondere in den Bereichen Entwicklung, Realisierung und Vermarktung von Projektimmobilien sowie in der Bewirtschaftung diverser Bestandsobjekte tätig.

Weiterhin ist Vonovia an elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QBI mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden. Der Unternehmensgegenstand dieser Objektgesellschaften bzw. Holdings von Objektgesellschaften ist mittelbar oder unmittelbar das Projektimmobiliengeschäft.

Aufgrund des engen zeitlichen Bezugs des Erwerbszeitpunktes zum Aufstellungszeitpunkt konnte die Kaufpreisallokation zum Stichtag 30. September 2021 nur vorläufig vorgenommen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der QBI und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften zum 30. September 2021 und 31. Dezember 2021 zusammen. Die Tabelle zeigt auch eine Überleitung der zusammengefassten

Finanzinformationen auf den Buchwert des Anteils von Vonovia an der QBI und den zusammengefassten QUARTERBACK-Objektgesellschaften.

in Mio. €	30. September 2021 QUARTERBACK Immobilien AG	30. September 2021 QUARTERBACK- Objektgesellschaften	31. Dezember 2021 QUARTERBACK Immobilien AG	31. Dezember 2021 QUARTERBACK- Objektgesellschaften
Langfristige Vermögenswerte	705,3	227,4	774,3	234,3
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	108,0	18,5	112,7	15,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.090,0	572,3	1.133,6	567,9
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.198,0	590,8	1.246,3	583,6
Langfristige Verbindlichkeiten				
Finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen)	264,6	87,5	353,7	83,0
Sonstige Verbindlichkeiten	83,1	35,6	416,2	28,9
Summe langfristige Verbindlichkeiten	347,7	123,1	769,9	111,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen)	112,4	64,4	203,2	75,9
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.106,4	401,1	705,5	386,3
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	1.218,8	465,5	908,7	462,2
Nicht beherrschende Anteile	38,0	10,7	40,9	11,9
<b>Nettovermögen (100%)</b>	<b>298,8</b>	<b>218,9</b>	<b>301,1</b>	<b>231,9</b>
Anteil des Konzerns in %	40 %	44 % bis 50 %	40 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	119,5	103,1	120,4	108,8
Konzernanpassungen	1,2	-4,6	-1,6	-4,6
Geschäfts- oder Firmenwert	252,3	-	252,3	-
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>373,0</b>	<b>98,5</b>	<b>371,0</b>	<b>104,2</b>
Nettumsatzerlöse	-	-	891,6	85,2
Zinserträge	-	-	4,3	9,1
Abschreibungen und Wertminderungen	-	-	-3,0	-0,2
Zinsaufwendungen	-	-	-48,3	-17,1
Ertragsteuern	-	-	-13,7	-1,9
<b>Gewinn und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr (100%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16,5</b>	<b>7,2</b>

Auf Basis der vorläufigen Kaufpreisallokation zum 30. September 2021 beträgt der Buchwert der QUARTERBACK Immobilien AG somit 373,0 Mio. € und für die QUARTERBACK Objektgesellschaften 98,5 Mio. €.

Aus der Equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe ergibt sich für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2021 ein Ergebnis von 3,7 Mio. €

Vonovia hatte im Geschäftsjahr 2021 Geschäftsbeziehungen mit der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe. Diese Transaktionen resultieren grundsätzlich aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch und alle ausstehenden Salden wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Zum Abschlussstichtag bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 806,5 Mio. €. Der Zinssatz für die Darlehen betrug während des Geschäftsjahres 5,5%. Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe an

Tochterunternehmen der Vonovia SE erfolgten für das Gesamtjahr 2021 in Höhe von 583,5 Mio. €, zu denen von Vonovia Anzahlungen in Höhe von 117,5 Mio. € geleistet wurden. Zum 31. Dezember 2021 bestanden offene Salden an Forderungen in Höhe von 0,0 Mio. €. Ferner wurde im Geschäftsjahr 2021 der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe eine Garantie in Höhe von 12,3 Mio. € gewährt.

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Vonovia Anteile an 21 weiteren Unternehmen, die im Einzelnen derzeit von untergeordneter Bedeutung sind und nach der Equity-Methode bilanziert werden; notierte Marktpreise liegen nicht vor.

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

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	32,9	73,7
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-Equity-einbezogenen Gesellschaften	25 % bis 50 %	10 % bis 50,0 %
<b>Anteiliges Gesamtergebnis</b>	<b>2,7</b>	<b>12,0</b>

Es bestehen im Bezug auf die weiteren 21 Unternehmen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Vonovia gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

### 31 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2020		31.12.2021	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	4,3	-	3,5	-
Forderungen an Versicherungen	0,8	17,8	1,0	19,2
Übrige sonstige Vermögenswerte	123,4	101,2	195,1	201,7
	<b>128,5</b>	<b>119,0</b>	<b>199,6</b>	<b>220,9</b>

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

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,0 Mio. € (31.12.2020: 0,8 Mio. €) erfasst.

Der Anstieg der übrigen sonstigen Vermögenswerte ist neben dem akquisitionsbedingten Anstieg im Wesentlichen bedingt durch den Anstieg der Anzahlungen auf Immobilien 184,5 Mio. € (31.12.2020: 116,1 Mio. €).

### 32 Laufende Ertragsteueransprüche

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

Der Anstieg im Geschäftsjahr 2021 resultiert im Wesentlichen aus dem erstmaligen Einbezug der Deutsche Wohnen-Gruppe in den Konzernabschluss der Vonovia SE sowie aus dem Anstieg von Erstattungsansprüchen auf Steuervorauszahlungen und anzurechnende Kapitalertragsteuern sowohl bei der Vonovia SE und einigen inländischen Tochtergesellschaften als auch bei den schwedischen Gesellschaften.

### 33 Vorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen im Wesentlichen Reparaturmaterialien der internen Handwerkerorganisation.

### 34 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig						
			zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	2,2	-2,2	74,9	2,5	9,9	11,6	1,6	4,1	104,6
Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	0,7	-0,2	9,6	1,7	0,6	1,9	0,7	2,0	17,0
Vertragsvermögenswerte			239,0	1,6	1,8	0,7	3,6	0,3	247,0
Forderungen aus Vermietung	103,3	-54,7							48,6
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,1	-0,1	1,0						1,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9,2	-3,0	22,2	2,9	0,4				31,7
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>115,5</b>	<b>-60,2</b>	<b>346,7</b>	<b>8,7</b>	<b>12,7</b>	<b>14,2</b>	<b>5,9</b>	<b>6,4</b>	<b>449,9</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	7,1	-5,6	20,7	11,0	18,3	3,3	5,7	4,8	65,3
Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	0,7	-0,2	24,5			0,9	1,6	0,6	28,1
Vertragsvermögenswerte			119,2	0,6	0,8	0,3	0,6		121,5
Forderungen aus Vermietung	85,2	-47,2							38,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,1	-0,1	0,5	0,6					1,1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6,9	-2,1	9,9		0,2				14,9
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>100,0</b>	<b>-55,2</b>	<b>174,8</b>	<b>12,2</b>	<b>19,3</b>	<b>4,5</b>	<b>7,9</b>	<b>5,4</b>	<b>268,9</b>

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

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

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

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

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

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

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

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

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

Forderungen werden von Vonovia unabhängig ihrer Fristigkeit initial in die Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells eingeordnet. Im weiteren Verlauf bedarf es bei objektiven Hinweisen auf eine Wertminderung eines Stufentransfers in die Stufe 3 des Wertberichtigungsmodells. Der Transfer von Stufe 2 zu Stufe 3 hat spätestens dann zu erfolgen, wenn die vertraglichen Zahlungen seit mehr als 90 Tagen überfällig sind. Allerdings kann diese Annahme im Einzelfall widerlegt werden, wenn ansonsten kein objektiver Hinweis auf einen Ausfall besteht. Ein Wechsel der Stufe hat in jedem Fall dann zu erfolgen, wenn im Rahmen eines Mahnverfahrens ein Titel gegenüber dem Mieter erwirkt wird. Bei einem Wegfall objektiver Hinweise auf eine Wertminderung wird ein (Rück-)Transfer in Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells vorgenommen.

Bei Kenntnisnahme von einer wesentlichen Veränderung der Marktbedingungen und/oder der Konditionen eines Schuldners nimmt Vonovia unverzüglich eine Neueinschätzung der erwarteten Kreditverluste vor. Durch dieses Vorgehen wird sichergestellt, dass der Stufentransfer des Wertberichtigungsmodells zeitnah berücksichtigt wird.

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

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

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

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

Der Verlust bei Ausfall setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

### **Forderungen gegen Bestandsmieter**

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

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

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

in Mio. €	
<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2021</b>	<b>55,2</b>
Zuführung	24,1
Zugang Konsolidierungskreis	19,5
Inanspruchnahme	-37,7
Auflösung	-0,9
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2021</b>	<b>60,2</b>
<hr/>	
<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2020</b>	<b>40,3</b>
Zuführung	40,7
Zugang Konsolidierungskreis	0,2
Inanspruchnahme	-25,3
Auflösung	-0,7
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2020</b>	<b>55,2</b>

Innerhalb der Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung ist die Risikovorsorge grundsätzlich wie folgt berücksichtigt: Für Bestandsmieter wurde in Abhängigkeit von der Laufzeit eine Risikovorsorge in Höhe von 18 % bis 40 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 12,7 Mio. € (31.12.2020: 9,6 Mio. €) gebildet, bei Vorliegen von Zahlungsschwierigkeiten in Höhe von 40 % bis 95 % mit einem Gesamtbetrag von 14,5 Mio. € (31.12.2020: 10,4 Mio. €). Für ehemalige Mieter beträgt die Risikovorsorge 95 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 26,2 Mio. € (31.12.2020: 17,5 Mio. €).

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

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

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

in Mio. €	2020	2021
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	3,7	5,4
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	3,7	2,9

### 35 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 1.134,0 Mio. € (31.12.2020: 613,3 Mio. €) sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 298,8 Mio. € (31.12.2020: - Mio. €).

In Höhe von 117,6 Mio. € (31.12.2020: 159,9 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

### 36 Immobilienvorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei den **zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden** handelt es sich um Objekte, die im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlauf veräußert werden, sodass dieser einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen kann. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Anschaffungskosten umfassen hierbei die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, insbesondere Anschaffungskosten für das Grundstück sowie Anschaffungsnebenkosten.

Die ausgewiesenen Immobilienvorräte in Höhe von 671,2 Mio. € (31.12.2020: 570,4 Mio. €) betreffen im Wesentlichen Entwicklungsprojekte. Dabei handelt es sich um Projekte zum Bau von zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten, die aktuell im Bau befindlich sind, in Höhe von 347,7 Mio. € (31.12.2020: 522,6 Mio. €) oder bereits fertiggestellt sind, jedoch noch nicht verkauft sind, in Höhe von 108,2 Mio. € (31.12.2020: 47,8 Mio. €). Des Weiteren umfasst die Position die zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden, die im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlauf veräußert werden, in Höhe von 215,3 Mio. € (31.12.2020: - Mio. €).

### 37 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Klassifizierung als **zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte** setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

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

Im September 2021 veräußerten Vonovia und Deutsche Wohnen rund 14.750 Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften. Hierbei wurden neben Wohnungsbeständen (asset deal) auch 17 bestandshaltende Gesellschaften (share deal) veräußert, wobei die Besitzübergänge im Wesentlichen im Jahr 2022 erfolgen werden.

Zum Bilanzstichtag betrug der Wert der verkauften Wohnungsbestände (asset deal) 1.358,9 Mio. €.

Die veräußerten bestandshaltenden Gesellschaften (share deal) werden in der Bilanz als eine Veräußerungsgruppe dargestellt. Hierzu wurden zum Bilanzstichtag neben den Wohnungsbeständen auch die übrigen Vermögenswerte und Schulden wie folgt umgegliedert:

in Mio. €

Investment Properties	1.039,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,7
Liquide Mittel	11,3
Sonstige Aktiva	6,8
<b>Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>1.057,9</b>
Rückstellungen	2,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	200,5
Latente Steuerschulden	160,8
Sonstige Passiva	2,3
<b>Umgliederung in Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten</b>	<b>365,7</b>

Darüber hinaus beinhalten die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte Immobilien in Höhe von 302,6 Mio. € (31.12.2020: 164,9 Mio. €), für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge geschlossen wurden.

## Abschnitt (E): Kapitalstruktur

### 38 Eigenkapital

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

#### Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2021	565.887.299,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 17. Mai 2021 (Aktiendividende)	9.370.028,00
Barkapitalerhöhung vom 2. Dezember 2021	201.340.062,00
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	<b>776.597.389,00</b>

#### Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2021	9.037.861.361,33
Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 17. Mai 2021 (Aktiendividende)	460.939.787,40
Agio aus der Kapitalerhöhung vom 2. Dezember 2021	7.879.165.876,50
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-93.372.009,30
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-1.826.175.134,25
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	10.481,30
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	<b>15.458.430.362,98</b>

#### Barkapitalerhöhung

Am 21. November 2021 hat der Vorstand der Vonovia SE mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine vollständig gezeichnete Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre von Vonovia durchzuführen. Die

Ausgabe der Aktien erfolgte gegen Bareinlage. Hierzu wurde das Grundkapital von Vonovia unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2021 von 575.257.327,00 € um 201.340.062,00 € auf 776.597.389,00 € erhöht. Dies erfolgte durch Ausgabe von 201.340.062 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem Anteil am Grundkapital von je 1,00 € und mit Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2021.

Während der Bezugsfrist wurden den bestehenden Aktionären von Vonovia insgesamt 201.340.062 neue, auf den Namen lautende Stückaktien zu einem Bezugspreis von 40,00 € je neuer Aktie angeboten. Bis zum Ende der Bezugsfrist am 7. Dezember 2021 wurden Bezugsrechte für 198.508.119 neue Aktien ausgeübt, was einer Bezugsquote von 98,59% der neuen Aktien entspricht. Die verbleibenden 2.831.943 neuen Aktien wurden an institutionelle Anleger im Rahmen einer Privatplatzierung für 49,50 € je Aktie ausgegeben. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 2. Dezember 2021.

#### Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 16. April 2021 wurde für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende in Höhe von 1,69 € pro Aktie beschlossen, in Summe 956,3 Mio. €.

Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 49,18% der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 9.370.028 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2018“) zum Bezugspreis von 50,193 € mit einem Gesamtbetrag von 470.309.815,40 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 486.039.719,91 €.

#### Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. April 2021 wurde das genehmigte Kapital 2018 aufgehoben. Es wurde mit Beschluss dieser Hauptversammlung ferner neues genehmigtes Kapital in Höhe von 282.943.649,00 € geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15. April 2026 um bis zu 282.943.649,00 € einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 282.943.649 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen („genehmigtes Kapital 2021“). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann ausgeschlossen werden. Das genehmigte Kapital wurde im Rahmen der Bezugsrechtskapitalerhöhung vom 2. Dezember 2021 in Höhe von 201.340.062 Aktien in

Anspruch genommen, sodass das genehmigte Kapital 2021 zum 31. Dezember 2021 in Höhe von 81.603.587,00 € dotiert.

### Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. April 2021 wurde das bedingte Kapital 2018 aufgehoben. Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 16. April 2021 gefassten Ermächtigung zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen wurde ein bedingtes Kapital „bedingtes Kapital 2021“ geschaffen. Danach ist das Grundkapital durch Beschluss dieser Hauptversammlung um bis zu 282.943.649,00 € durch Ausgabe von 282.943.649 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht.

### Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2021 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 16.925,9 Mio. € (31.12.2020: 13.368,2 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -93,4 Mio. € (31.12.2020: -117,2 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

### Sonstige Rücklagen

Die Änderungen der Periode am sonstigen Ergebnis in Höhe von 0,7 Mio. € (2020: 153,9 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung, aufgrund der Kursveränderung der schwedischen Krone gegenüber dem Euro, sowie gegenläufig der Entwick-

lung der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis und der Cashflow Hedges.

### Eigenkapital der Hybridkapitalgeber

Vonovia hatte im Dezember 2014 über eine Tochtergesellschaft, die Vonovia Finance B.V., Amsterdam, Niederlande (Emittentin), eine Hybridanleihe mit einem Nominalvolumen von 1,0 Mrd. € begeben. Diese nachrangige Hybridanleihe hatte eine unbegrenzte Laufzeit und konnte nur durch Vonovia zu bestimmten, vertraglich festgelegten Terminen oder Anlässen gekündigt werden.

Zum Dezember 2021 wurde die Hybridanleihe gekündigt und zurückgeführt.

Nach IAS 32 war die Hybridanleihe vollständig als Eigenkapital klassifiziert. Die an die Anleihehaber zu leistenden Zinszahlungen wurden direkt im Eigenkapital erfasst.

### Nicht beherrschende Anteile

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

Die nicht beherrschenden Anteile stiegen im Geschäftsjahr 2021 um 2.571,7 Mio. € von 686,3 Mio. € zum 1. Januar 2021 auf 3.258,0 Mio. € zum 31. Dezember 2021. Dieser Anstieg beruht im Wesentlichen auf der Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe mit einem Zugang von 2.436,6 Mio. € an nicht beherrschenden Anteilen, im Wesentlichen durch 12,64% Aktien der Deutsche Wohnen SE, die nicht der Vonovia SE angedient wurden.

## 39 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2020		31.12.2021	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	627,8	-	684,5	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	124,2	-	233,2
<b>Übrige Rückstellungen</b>				
Umweltschutzmaßnahmen	11,5	-	19,8	16,8
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	52,3	56,3	39,0	84,4
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	93,4	-	267,2
Sonstige übrige Rückstellungen	19,7	115,1	123,0	125,6
<b>Summe übrige Rückstellungen</b>	<b>83,5</b>	<b>264,8</b>	<b>181,8</b>	<b>494,0</b>
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>711,3</b>	<b>389,0</b>	<b>866,3</b>	<b>727,2</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, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschießenden Betrags ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Verpflichtungen aus leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plänen mehrerer Arbeitgeber (Multi-Employer-Pläne) bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) werden entsprechend IAS 19.34 wie Verpflichtungen aus beitragsorientierten Plänen bilanziert, sofern die notwendigen Informationen für die Bilanzierung leistungsorientierter Pläne nicht zur Verfügung stehen. Die Verpflichtungen bestimmen sich nach den für die laufende Periode zu entrichtenden Beträgen.

Vonovia hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind. Die Finanzierung leistungs- und beitragsorientierter Versorgungszusagen, bei denen Vonovia einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen.

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

Die Pensionszusagen umfassen 6.545 (31.12.2020: 4.523) anspruchsberechtigte Personen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen durch die erstmalige Berücksichtigung der Anspruchsberechtigten der Deutsche Wohnen-Gruppe in der Pensionsbewertung.

Aktive Führungskräfte in den Gesellschaften von Vonovia haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ (anspruchsberechtigte Personen: 307 inkl. Inaktive). Es werden hierbei Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen in Form einer lebenslangen Rente gegen Entgeltumwandlung angeboten. Die Altersleistungen können auch kapitalisiert als Einmalbetrag in Anspruch genommen werden. Das Modell wurde in 2021 geschlossen.

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

	VO 1/VO 2 Veba Immobilien	VO 60/VO 91 Eisenbahnges.	Bochumer Verband
<b>Art der Leistungen</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad	Ja	Ja	abhängig von individueller Eingruppierung
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Nein	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Ja	Keine
Bruttoleistungsgrenze	Ja	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	Anp. alle 3 Jahre durch Bochumer Verband (Vorstandsbeschluss)
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr (häftig)
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	374	654	391
	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	1.110	379	107

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

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

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

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

## Versicherungsmathematische Annahmen

in %	31.12.2020	31.12.2021
Rechnungszins	0,70	1,10
Rententrend	1,75	1,75
Gehaltstrend	2,50	2,50

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. €	2020	2021
<b>DBO zum 1. Januar</b>	<b>591,0</b>	<b>648,1</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	110,4
Zinsaufwand	5,8	4,6
Laufender Dienstzeitaufwand	12,2	14,6
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	-8,4	4,8
Änderungen der finanziellen Annahmen	27,4	-41,1
Übertrag	44,9	-
Gezahlte Leistungen	-24,8	-29,6
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>648,1</b>	<b>711,8</b>

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

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021
Aktive Mitarbeiter	140,0	157,3
Unverfallbar Ausgeschiedene	134,4	141,2
Rentner	373,7	413,3
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>648,1</b>	<b>711,8</b>

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2020	2021
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar</b>	<b>21,8</b>	<b>21,2</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	7,7
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,2	0,1
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Änderungen der finanziellen Annahmen	0,4	0,7
Gezahlte Leistungen	-1,2	-1,4
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember</b>	<b>21,2</b>	<b>28,3</b>

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,8 Mio. € (2020: 0,6 Mio. €).

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

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	31,2	36,2
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	616,9	675,6
<b>Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen</b>	<b>648,1</b>	<b>711,8</b>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-21,1	-28,3
<b>In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit</b>	<b>627,0</b>	<b>683,5</b>
Zu aktivierender Vermögenswert	0,8	1,0
<b>In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen</b>	<b>627,8</b>	<b>684,5</b>

Im Jahr 2021 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 37,0 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst (2020: -18,6 Mio. €).

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 15,5 Jahre (31.12.2020: 16,1 Jahre).

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

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2022	31,6
2023	30,9
2024	30,8
2025	31,0
2026	30,5
2027-2031	149,6

### Sensitivitätsanalysen

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

in Mio. €		31.12.2020	31.12.2021
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %	599,5	660,4
	Rückgang um 0,5 %	703,5	769,6
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	660,7	726,5
	Rückgang um 0,25 %	635,2	696,9

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 4,9 % hätte zum 31. Dezember 2021 zu einem Anstieg der DBO von 27,9 Mio. € (31.12.2020: 31,0 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 3,5 Mio. € (31.12.2020: 4,3 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch ausgewiesen.

### Übrige Rückstellungen

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

## Entwicklung der übrigen Rückstellungen Geschäftsjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2021	Ände- rungen des Konsolidie- rungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Wertverän- derung aus Währungs- umrechnung	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2021
<b>Übrige Rückstellungen</b>								
Umweltschutzmaßnahmen	11,5	10,7	16,6	-	-	-	-2,2	36,6
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	108,6	37,2	55,1	-3,1	0,1	-0,1	-74,4	123,4
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	93,4	172,0	156,5	-8,6	-	-0,1	-146,0	267,2
Sonstige übrige Rückstellungen	134,8	124,3	45,1	-31,6	5,6	-0,1	-29,5	248,6
	<b>348,3</b>	<b>344,2</b>	<b>273,3</b>	<b>-43,3</b>	<b>5,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>-252,1</b>	<b>675,8</b>

## Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2020	Ände- rungen des Konsolidie- rungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Saldierung Plan Assets	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2020
<b>Übrige Rückstellungen</b>								
Umweltschutzmaßnahmen	13,0	-	-	-	0,2	-	-1,7	11,5
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	133,5	0,1	55,8	-5,1	0,1	-	-75,8	108,6
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	109,8	2,8	97,2	-13,6	-	-	-102,8	93,4
Sonstige übrige Rückstellungen	155,3	13,9	45,5	-17,2	0,4	-	-63,1	134,8
	<b>411,6</b>	<b>16,8</b>	<b>198,5</b>	<b>-35,9</b>	<b>0,7</b>	<b>-</b>	<b>-243,4</b>	<b>348,3</b>

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

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

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 22,6 Mio. € (31.12.2020: 30,0 Mio. €) (siehe Kapitel [E48] Anteilsbasierte Vergütung).

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten als wesentliche einzelne Kostenpositionen Kosten für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 34,2 Mio. € (31.12.2020: 23,6 Mio. €), Prozesskosten in Höhe von 31,4 Mio. € (31.12.2020: 10,7 Mio. €), Kosten aus Betriebsprüfungen in Höhe von 8,2 Mio. € (31.12.2020: 6,0 Mio. €), Rückstellungen für andere vertraglich vereinbarte Garantien 4,2 Mio. € (31.12.2020: 3,2 Mio. €) sowie belastende Verträge in Höhe von 1,8 Mio. € (31.12.2020: 2,1 Mio. €).

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

#### 40 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2020		31.12.2021	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten</b>				
aus Vermietung	-	85,0	-	133,7
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	5,0	144,5	5,4	310,7
	<b>5,0</b>	<b>229,5</b>	<b>5,4</b>	<b>444,4</b>

#### 41 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2020		31.12.2021	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	6.375,2	533,8	16.997,3	4.266,1
gegenüber anderen Kreditgebern	15.999,9	1.060,7	23.174,6	2.418,3
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	115,1	-	172,7
	<b>22.375,1</b>	<b>1.709,6</b>	<b>40.171,9</b>	<b>6.857,1</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 Belegrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt.

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt als kurzfristig, um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 166,2 Mio. € (31.12.2020: 109,8 Mio. €) auf Unternehmensanleihen, die unter den originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

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

in Mio. €	Stand 01.01.2021	Erstkonsolidierung	Neuaufnahme	Planmäßige Tilgungen	Außerplanmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzinsmethode	Sonstige Anpassungen	Wechselkursdifferenzen	Stand 31.12.2021
Unternehmensanleihe (US-Dollar)	202,0					17,3			219,3
Unternehmensanleihe (EMTN)	15.186,5		9.500,0	-500,0		-76,2			24.110,3
Unternehmensanleihe (Green Bond)			600,0			-3,4			596,6
Schuldscheindarlehen	49,9		224,0	-4,0	-40,0	0,1			230,0
Brückenfinanzierung			12.950,0*	-9.460,0*		-8,4			3.481,6
Hypothekendarlehen	8.531,2	12,3	575,8	-521,6	-287,3	-24,2	-123,7	-35,8	8.126,7
Zinsabgrenzungen	115,1						24,5		139,6
Deutsche Wohnen									
sonstige Finanzierungen**		10.752,0	150,2	-61,4	-723,7	-23,8	-1,5		10.091,8
Zinsabgrenzungen		25,8					7,3		33,1
	<b>24.084,7</b>	<b>10.790,1</b>	<b>24.000,0</b>	<b>-10.547,0</b>	<b>-1.051,0</b>	<b>-118,6</b>	<b>-93,4</b>	<b>-35,8</b>	<b>47.029,0</b>

\* In diesen Beträgen ist eine kurzfristige Überbrückungslinie der Société Générale über 1.500,0 Mio. € enthalten.

\*\* Diese beinhalten Hypothekendarlehen, Unternehmensanleihen, Namensschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen.

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

in Mio. €	Stand 01.01.2020	Erstkonsolidierung	Neuaufnahme	Planmäßige Tilgungen	Außerplanmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzinsmethode	Sonstige Anpassungen	Wechselkursdifferenzen	Stand 31.12.2020
Unternehmensanleihe (US-Dollar)	219,4					-17,4			202,0
Unternehmensanleihe (EMTN)	13.545,9		2.700,0	-1.052,3		-7,1			15.186,5
Commercial Paper	300,0			-300,0					0,0
Schuldscheindarlehen	49,9								49,9
Hypothekendarlehen	9.359,5	97,9	1.476,6	-874,2	-1.498,2	-125,7		95,3	8.531,2
Zinsabgrenzungen	100,2						14,9		115,1
	<b>23.574,9</b>	<b>97,9</b>	<b>4.176,6</b>	<b>-2.226,5</b>	<b>-1.498,2</b>	<b>-150,2</b>	<b>14,9</b>	<b>95,3</b>	<b>24.084,7</b>

Die 2013 begebene US-Dollar-Unternehmensanleihe wird nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 36,1 Mio. € (31.12.2020: 18,9 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 31.12.2021	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2022	2023	2024	2025	2026	ab 2027
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	185,0	2023	4,58 %		185,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	2,13 %	500,0					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2023	2,25 %		1.000,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,88 %	500,0					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2024	1,25 %			1.000,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,75 %	500,0					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	1,75 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,13 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2024	0,75 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2028	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	600,0	2022	0,79 %	600,0					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	700,0	2026	1,50 %					700,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2030	2,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2038	2,75 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,88 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,80 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2029	0,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2034	1,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,13 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	0,63 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2039	1,63 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2024	1,63 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2030	2,25 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2026	0,63 %					750,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2030	1,00 %						750,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2041	1,00 %						500,0
Unternehmensanleihe (Green Bond)*	600,0	2031	0,63 %						600,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2024	0,00 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2027	0,38 %						1.000,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2029	0,63 %						1.000,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2033	1,00 %						1.000,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2041	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,00 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2025	0,00 %				1.250,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2028	0,25 %						1.250,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2032	0,75 %						1.250,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2051	1,63 %						750,0

in Mio. €	Nominal- verpflich- tung 31.12.2021	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2022	2023	2024	2025	2026	ab 2027
Brückenfinanzierung	3.490,0	2022	0,65 %	3.490,0					
Schuldscheindarlehen*	230,0	2025	0,12 %		120,0			50,0	60,0
Hypothekendarlehen**	8.142,3	2034***	1,17 %***	814,5	782,9	1.016,6	734,0	502,0	4.292,3
Deutsche Wohnen sonstige Finanzierungen****	9.704,1	2028***	1,33 %***	279,9	744,7	202,4	1.562,0	889,2	6.025,9
	<b>46.651,4</b>			<b>6.684,4</b>	<b>4.332,6</b>	<b>3.719,0</b>	<b>5.046,0</b>	<b>3.391,2</b>	<b>23.478,2</b>

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

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

\*\*\* In der Ermittlung sind Finanzielle Verbindlichkeiten enthalten, die im Jahr 2022 im Rahmen des Verkaufs von Wohneinheiten an Berliner Wohnungsgesellschaften übergehen. Diese Finanziellen Verbindlichkeiten sind zum 31. Dezember 2021 in den „Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden“ enthalten.

\*\*\*\* Diese beinhalten Hypothekendarlehen, Unternehmensanleihen, Namensschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen.

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

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2020	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2021	2022	2023	2024	2025	ab 2026
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	185,0	2023	4,58 %			185,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2021	3,63 %	500,0					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	2,13 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2023	2,25 %			1.000,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,88 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2024	1,25 %				1.000,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,75 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	1,75 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,13 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2024	0,75 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2028	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	600,0	2022	0,79 %		600,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	700,0	2026	1,50 %						700,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2030	2,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2038	2,75 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,88 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,80 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2029	0,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2034	1,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,13 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	0,63 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2039	1,63 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2024	1,63 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2030	2,25 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2026	0,63 %						750,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2030	1,00 %						750,0
Schuldscheinanleihen*	50,0	2026	0,29 %						50,0
Hypothekendarlehen**	8.516,6	2029	1,33 %	1.095,3	482,5	876,8	943,1	745,1	4.373,8
	<b>24.051,6</b>			<b>1.595,3</b>	<b>2.582,5</b>	<b>3.061,8</b>	<b>2.943,1</b>	<b>2.245,1</b>	<b>11.623,8</b>

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

\*\* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung 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 13.060,3 Mio. € (31.12.2020: 7.287,6 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Vonovia SE oder anderer Konzerngesellschaften)

gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Banken.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit durchschnittlich rund 1,14 % verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten beinhalten insgesamt kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungs-

risiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe Kapitel [G54] Finanzrisikomanagement).

#### **Rückzahlung besicherter Finanzierungen**

Im Oktober 2021 wurde eine endfällige besicherte Finanzierung über rd. 148,0 Mio. € zurückgeführt.

Weiterhin erfolgte im Oktober 2021 die Rückzahlung einer im Jahr 2013 begebenen Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. €.

Im Dezember 2021 wurde der im Jahr 2014 über 1.000,0 Mio. € aufgenommene perpetual Hybrid, der als Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia ausgewiesen wurde, zum ersten möglichen Rückzahlungsdatum gekündigt und zurückgeführt.

Im schwedischen Teilkonzern wurden im Geschäftsjahr 2021 Verbindlichkeiten in Höhe von rund 2.800,0 Mio. SEK (rund 260,0 Mio. €) planmäßig zurückgezahlt.

#### **Begebung von Anleihen aus der EMTN–Daueremission (European Medium Term Notes Program)**

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 28. Januar 2021 eine bis Januar 2041 laufende EMTN-Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. € begeben. Die Anleihe wird mit 1,00 % p. a. verzinst.

Am 24. März 2021 hat die Vonovia SE einen Green Bond mit einem Volumen von insgesamt 600,0 Mio. € platziert. Die Anleihe wird mit 0,625 % verzinst und hat eine Laufzeit von 10 Jahren.

Am 16. Juni 2021 hat die Vonovia SE Anleihen über insgesamt 4.000,0 Mio. € platziert. Die unterschiedlichen Tranchen haben Laufzeiten von 3, 6, 8, 12 und 20 Jahren und einen durchschnittlichen Zins von 0,6875 % p. a.

Am 1. September 2021 wurden von der Vonovia SE Anleihen über insgesamt 5.000,0 Mio. € mit Laufzeiten von 2, 4, 7, 11 und 30 Jahren begeben, die mit durchschnittlich 0,49 % p. a. verzinst sind.

#### **Schuldscheindarlehen**

Im Rahmen einer vollständig digitalisierten Namensschuldverschreibung hat die M.M. Warburg der Vonovia SE im Januar 2021 20,0 Mio. € bereitgestellt, welche im 4. Quartal 2021 vollständig zurückgezahlt wurden.

Die Deutsche Pfandbriefbank hat der Vonovia SE im März 2021 ein Schuldscheindarlehen über 100,0 Mio. € mit 2-jähriger Laufzeit herausgelegt.

Ein Schuldscheindarlehen über 60,0 Mio. € und mit 8-jähriger Laufzeit wurde im März 2021 von der Degussa Bank bereitgestellt.

M.M. Warburg hat im März zwei weitere Schuldscheine der Vonovia SE über jeweils 20,0 Mio. € bei 2-jähriger Laufzeit gezeichnet. Ein Schuldschein über 20,0 Mio. € wurde im Juni 2021 vollständig zurückgezahlt.

#### **Neue Portfoliofinanzierungen**

Die Berlin Hyp hat der Vonovia Finance B.V. eine besicherte Finanzierung über 200,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt, die im Dezember 2020 unterzeichnet wurde und im Februar 2021 zur Auszahlung kam.

#### **Brückenfinanzierung**

Morgan Stanley, Société Générale sowie die Bank of America haben der Vonovia SE am 5. August 2021 eine Brückenfinanzierung über ursprünglich 20.150,0 Mio. € mit einer bis zu 2-jährigen Laufzeit im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt. Diese wurde mit 11.450,0 Mio. € in Anspruch genommen und valutierte zum 31. Dezember 2021 noch mit rund 3.490,0 Mio. €. Diese Brückenfinanzierung wurde mit weiteren 11 Banken syndiziert.

#### **Betriebsmittellinie**

Commerzbank, Bank of America, BNP Paribas, Deutsche Bank, ING, Morgan Stanley, Société Générale und UniCredit haben Vonovia mit Vertrag vom 30. September 2021 eine Betriebsmittellinie über 2.000,0 Mio. € mit zunächst 3-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt, die zum 13. Dezember 2021 unter Hinzunahme von Goldman Sachs, JPMorgan, Citibank und UBS auf 3.000,0 Mio. € erhöht wurde. Diese Linie wurde bis zum 31. Dezember 2021 nicht in Anspruch genommen.

## 42 Derivate

in Mio. €	31.12.2020		31.12.2021	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Derivate</b>				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen		220,5		264,0
Cashflow Hedges	29,6		12,3	
Freistehende Derivate	47,2		53,9	
Zinsabgrenzungen Derivate		1,7		2,0
	<b>76,8</b>	<b>222,2</b>	<b>66,2</b>	<b>266,0</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 Zinsswaps verwiesen.

## 43 Leasingverhältnisse

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Neben dem klassischen PKW-Leasing (KFZ-Leasing) über eine feste Laufzeit von drei bis fünf Jahren werden im Vonovia Konzern auch IT-Ausstattung (IT-Leasing), angemietete Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Pflegeimmobilien für Zwecke der Weitervermietung (Zwischenvermietung), Wärmeerzeugungsanlagen zur Versorgung der eigenen Immobilien mit Wärme (Contracting), Rauchwarnmelder und Wärmemengenzähler (Messtechnik), Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien sowie Bürogebäude, Büro-, Lager- und Parkflächen (Anmietung) geleast. Im Rahmen von Gestattungsverträgen mit öffentlichen Institutionen wird Vonovia das Recht eingeräumt, öffentliche Grundstücke als Lager- oder Stellplatz, zur Verlegung von Kabeln oder Heizungsrohren oder zur Errichtung von Spielplätzen nutzen zu können. Den größten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben jedoch langfristige Erbbaurechtsverträge. Hierbei werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohn- und Gewerbeimmobilien angemietet. Diese Verträge haben grundsätzlich eine Laufzeit von 99 Jahren.

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf 1.864,0 Mio. € (2020: 1.505,5 Mio. €).

Der Großteil der bilanzierten Nutzungsrechte in Höhe von 1.689,1 Mio. € wird innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesen und resultiert neben Zwischenmietverträgen (Wohn- und Gewerbeimmobilien) sowie Verträgen über die An- und Weitervermietung von Pflegeimmobilien (3,8 Mio. €) vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (1.685,3 Mio. €). Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 174,9 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen im Wesentlichen Nutzungsrechte aus Wärmelieferverträgen (56,8 Mio. €), aus geschlossenen Anmietungsverträgen (45,1 Mio. €), aus Verträgen im Zusammenhang mit angemieteter Messtechnik (38,2 Mio. €), aus der Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien (27,4 Mio. €) sowie aus KFZ-Leasingverträgen (4,8 Mio. €).

### Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	1.431,9	1.685,3
Zwischenmietverträge	1,3	3,8
<b>Nutzungsrechte in den Investment Properties</b>	<b>1.433,2</b>	<b>1.689,1</b>
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	27,3	27,4
Anmietungsverträge	22,9	45,1
Wärmelieferverträge	15,9	56,8
KFZ-Leasing	2,6	4,8
Pacht-/Gestattungsverträge	0,6	0,5
IT-Leasing	3,0	2,1
Messtechnik		38,2
<b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>	<b>72,3</b>	<b>174,9</b>
	<b>1.505,5</b>	<b>1.864,0</b>

## Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2020			31.12.2021		
	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)	10,6	35,3	371,9	11,5	40,3	446,1
Zwischenmietverträge	0,9	0,4	-	1,4	2,6	0,0
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	0,1	0,5	27,3	0,1	0,5	27,4
Anmietungsverträge	8,3	13,4	1,5	10,4	23,1	11,8
Wärmelieferverträge	5,0	5,7	7,9	11,8	32,1	14,1
KFZ-Leasing	1,5	1,1	-	2,2	2,6	-
Pacht-/Gestattungsverträge	0,1	0,1	0,5	0,0	0,0	0,5
IT-Leasing	1,3	1,7	-	1,2	1,0	-
Messtechnik				5,6	19,9	12,8
	<b>27,8</b>	<b>58,2</b>	<b>409,1</b>	<b>44,2</b>	<b>122,1</b>	<b>512,8</b>

Insgesamt belaufen sich die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 auf 679,1 Mio. € (2020: 495,1 Mio. €).

Der Anstieg der Leasingverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um 184,0 Mio. € ist vor allem akquisitionsbedingt und resultiert mit 129,8 Mio. € aus der Übernahme der Deutsche Wohnen SE zum 30.09.2021. Gestiegene Leasingzahlungen und Vertragsverlängerungen im Zusammenhang mit Erbbaurechtsverträgen führten zu einem Zuwachs an Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 31,4 Mio. €. Weitere 18,2 Mio. € resultieren aus dem im Dezember 2021 angemieteten Bürogebäude in Essen für den Kundenservice (Anmietungsverträge).

Mit insgesamt 512,8 Mio. € ist der Großteil der zum 31. Dezember 2021 angesetzten Leasingverbindlichkeiten erst in mehr als fünf Jahren fällig. Hiervon entfallen 446,1 Mio. € auf Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechtsverträgen. Innerhalb des nächsten Jahres sind 44,2 Mio. € fällig. Davon entfallen 11,5 Mio. € auf Erbbaurechtsverträge.

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

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2021	Zugänge 2021	Abschreibungen 2021	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2021	Zinsaufwendungen 2021
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	27,3	0,3	-0,4	27,4	0,8
Anmietungsverträge	22,9	35,1	-10,2	45,1	0,2
Wärmelieferverträge	15,9	47,4	-6,1	56,8	0,6
KFZ-Leasingverträge	2,6	5,0	-2,7	4,8	0,0
Pacht-/Gestattungsverträge	0,6	0,0	-0,1	0,5	0,0
IT-Leasing	3,0	1,4	-1,3	2,1	0,0
Messtechnik		40,4	-1,2	38,2	0,0
	<b>72,3</b>	<b>129,6</b>	<b>-22,0</b>	<b>174,9</b>	<b>1,6</b>

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2020	Zugänge 2020	Abschreibungen 2020	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2020	Zins- aufwendungen 2020
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	26,2	1,5	-0,3	27,3	0,7
Anmietungsverträge	21,4	9,3	-7,7	22,9	0,3
Wärmelieferverträge	19,7	0,8	-4,5	15,9	0,5
KFZ-Leasingverträge	6,3	1,4	-4,9	2,6	-
Pacht-/Gestattungsverträge	2,4	1,7	-1,5	0,6	-
IT-Leasing	4,4	0,2	-1,6	3,0	-
	<b>80,4</b>	<b>14,9</b>	<b>-20,5</b>	<b>72,3</b>	<b>1,5</b>

Die Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt 15,8 Mio. € (2020: 16,1 Mio. €), vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (14,2 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 279 Leasingverträge (2020: 479) als kurzfristige Leasingverhältnisse klassifiziert und im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nicht bilanziert. Die damit verbundenen Aufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2021 bei 0,7 Mio. € (2020: 1,7 Mio. €). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte lagen im Geschäftsjahr 2021 bei 1,2 Mio. € (2020: 0,0 Mio. €) und resultieren vor allem aus angemieteter Büroausstattung. Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2021 Aufwendungen in Höhe von 7,2 Mio. € (2020: 9,1 Mio. €) entstanden. Diese sind nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit eingeflossen.

Neben den im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit enthaltenen variablen Leasingzahlungen sowie den Auszahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte sind im Geschäftsjahr 2021 Zinsauszahlungen sowie Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 43,1 Mio. € (2020: 38,4 Mio. €) angefallen. Die gesamten Auszahlungen für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr somit auf 52,2 Mio. € (2020: 49,2 Mio. €).

Aus der Weitervermietung (Subleasing) von im Wesentlichen Rechten zur Nutzung angemieteter Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von angemieteten Pflegeimmobilien konnten Erträge in Höhe von 9,4 Mio. € (2020: 8,3 Mio. €) erzielt werden. Für das Objekt Spree-Bellevue bestanden am Abschlussstichtag keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse.

Aus der Anmietung des verkauften Objekts Spree-Bellevue (Sale-&-Leaseback-Geschäft) ergab sich in 2021 ein Verlust in Höhe von 0,9 Mio. € (2020: Verlust in Höhe von

0,7 Mio. €). Ein wesentlicher Einfluss auf die Zahlungsströme des Konzerns ergibt sich hierdurch nicht.

#### 44 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern handelt es sich insbesondere um Verpflichtungen zur Zahlung von mehreren Garantiedividenden im Rahmen von geltenden Ergebnisabführungsverträgen oder Co-Investorenvereinbarungen in Höhe von 240,5 Mio. € (31.12.2020: 43,1 Mio. €).

#### 45 Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung beinhalten zum Stichtag 112,0 Mio. € (31.12.2020: 117,4 Mio. €) Finanzierungsbeiträge von Mietern. Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung 45,5 Mio. € (31.12.2020: 46,0 Mio. €) von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB).

#### 46 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2020		31.12.2021	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	79,6	-	101,2
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	2,6	123,7	5,2	127,6
	<b>2,6</b>	<b>203,3</b>	<b>5,2</b>	<b>228,8</b>

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten in Höhe von 38,6 Mio. € (31.12.2020: 53,1 Mio. €) von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten, nach der Verrechnung mit den korrespondierenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von Mio 22,9. € (31.12.2020: 32,7 Mio. €) für den Erwerb weiterer Anteile an bereits konsolidierten Gesellschaften.

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

### 47 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte im Geschäftsjahr 2021 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Tochterunternehmen. Diese Transaktionen resultieren aus dem normalen Lieferungs- und

Leistungsaustausch und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Assoziierte Unternehmen	5,8	28,8	3,9	657,9	3,0	0,9		110,0
Gemeinschaftsunternehmen				148,6				8,8
sonstige nahe stehende Unternehmen			5,0	1,8				
	<b>5,8</b>	<b>28,8</b>	<b>8,9</b>	<b>808,3</b>	<b>3,0</b>	<b>0,9</b>	-	<b>118,8</b>

Durch die Akquisition der Deutsche Wohnen sind im Geschäftsjahr 2021 Geschäftsbeziehungen mit der QUARTERBACK Gruppe hinzugekommen. Diese Transaktionen resultieren grundsätzlich aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch und alle Transaktionen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Zum Abschlussstichtag bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 806,5 Mio. € (Vorjahr: 252,4 Mio. €), die maximal 12 Monate nach dem Abschlussstichtag rückzahlbar sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 5,05 %. Es bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK Gruppe an Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen SE per 31. Dezember 2021 in Höhe von 876,0 Mio. € (Vorjahr: 292,5 Mio. €), zu denen die Deutsche Wohnen-Gruppe insgesamt Anzahlungen in Höhe von 135,8 Mio. € (Vorjahr: 17,0 Mio. €), geleistet hat. Zum 31. Dezember 2021 bestanden offene Salden an Forderungen in Höhe von 0,0 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €). Im Rahmen neuer von der QUARTERBACK Gruppe bezogenen Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von 16,6 Mio. € hat die Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2021 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 0,9 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €). Ferner wurde im Geschäftsjahr der QUARTERBACK Gruppe eine Garantie in Höhe von 12,3 Mio. € gewährt. Zudem wurde im ersten Quartal 2021 die Isaria München Projektentwicklungs GmbH an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe für 12,5 Mio. € veräußert.

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

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

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

in Mio. €	2020	2021
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	7,9	8,0
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	2,2	2,4
Leistungen aus Beendigung des Arbeitsverhältnisses	1,4	0,6
Anteilsbasierte Vergütungen	8,4	4,4
	<b>19,9</b>	<b>15,4</b>

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird der aus den Pensionsrückstellungen für die aktiven Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeitaufwand (Service Cost) ausgewiesen. Die Angabe der anteilsbasierten Vergütung bezieht sich auf den Aufwand des Geschäftsjahres, der auch im Kapitel [F48] Anteilsbasierte Vergütung ausgewiesen ist.

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

## 48 Anteilsbasierte Vergütung

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Berechnung der **Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen** erfolgt anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen.

Anteilsbasierte Vergütungen, die durch Eigenkapitalinstrumente beglichen werden, werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher rätierlich 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 Kapitel [E39] Rückstellungen).

### Vorstand

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

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2021 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche in €	Ende der Sperrfrist	31.12.2021
2018-2021	31.12.2021	4.976.286
2019-2022	31.12.2022	4.533.910
2020-2023	31.12.2023	2.792.495
2021-2024	31.12.2024	1.154.750

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2021 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 5,1 Mio. € (2020: 8,4 Mio. €).

### Vorstände der Deutsche Wohnen

Vorstände der Deutsche Wohnen SE erhielten im Berichtsjahr 2021 den Gegenwert von virtuellen Aktien – Restricted Share Units (RSU) – die ihnen bei ihrem erstmaligen Amtsantritt als Vorstände der Gesellschaft insgesamt über einen Zeitraum von vier Jahren jeweils am 1. April zugeteilt wurden. Die Restricted Share Units bildeten den Wert der Deutsche Wohnen-Aktie nach Maßgabe eines 30-handeltäglichen Referenzkurses zum Zuteilungsstichtag und die hiernach anfallenden Bruttodividenden virtuell (schuldrechtlich) ab. Aus dem RSU-Programm ist dem Deutsche Wohnen-Konzern in 4. Quartal 2021 ein Aufwand in Höhe von 0,1 Mio. € entstanden. RSU werden als Vergütungsinstrument nicht mehr eingesetzt und waren auch nicht mehr Bestandteil des Vergütungssystems 2021.

### Führungskräfte unterhalb der Vorstandsebene

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

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2021 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche in €	Ende der Sperrfrist	31.12.2021
2018	31.12.2021	2.288.526
2019	31.12.2022	1.938.886
2020	31.12.2023	1.030.527
2021	31.12.2024	416.961

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2021 ein Aufwand von 1,7 Mio. € (2020: 4,4 Mio. €).

### Mitarbeiter

Im Jahr 2014 wurde die Konzernbetriebsvereinbarung „Arbeitnehmeraktienprogramm“ abgeschlossen. Das Programm startete ab dem Kalenderjahr 2015, wobei die zuge- teilten Aktien einer Haltefrist von sechs Monaten unterlie- gen und die Depotkosten durch Vonovia getragen werden. Die Aktien werden den Mitarbeitern in Abhängigkeit zum Bruttojahresgehalt mit einem Wert von 90,00 € bis maximal 360,00 € ohne Eigenanteil zugeteilt.

Aus dem neuen Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2021 ein Aufwand von insgesamt 2,4 Mio. € (2020: 2,3 Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage ver- rechnet ist.

## 49 Bezüge

### Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2021 Gesamtbezüge in Höhe von 1,8 Mio. € (2020: 1,8 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

### Gesamtbezüge des Vorstands

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

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Gesamtbezüge	
	2020	2021
<b>Feste Vergütung und kurzfristige variable Vergütung</b>	6.800.995	7.186.465
<b>Langfristige variable aktienbasierte Vergütung</b>	5.412.866	4.828.565
davon		
2020-2023	5.412.866	-
2021-2024	-	4.828.565
(Stückzahl der Aktien)	97.115	88.524
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>12.213.861</b>	<b>12.015.030</b>

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

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

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2021 0,9 Mio. € (2020: 1,7 Mio. €). Diese beinhalten gemäß den Bestimmungen des Aufhebungsvertrags mit Klaus Freiberg die nach Ablauf seines Dienstvertrags am 31. Dezember 2019 zu zahlende Karenzentschädigung in Höhe von 0,6 Mio. €.

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 20,5 Mio. € (2020: 22,1 Mio. €).

## 50 Honorare des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden folgende Honorare (einschließlich Auslagen und ohne USt.) abgerechnet:

in Mio. €	2020	2021
Abschlussprüfungen	5,0	8,4
Andere Bestätigungsleistungen	0,4	3,1
	<b>5,4</b>	<b>11,5</b>

Es wurden ausschließlich Leistungen erbracht, die mit der Tätigkeit als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Vonovia SE vereinbar sind.

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bezieht sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Vonovia SE sowie verschiedene Jahresabschlussprüfungen und die prüferische Durchsicht eines Jahresabschlusses bei Konzerngesellschaften. Zudem erfolgten prüferische Durchsichten von Konzernzwischenabschlüssen sowie die Prüfung von Finanzaufstellungen nach IDW PS 490.

Andere Bestätigungsleistungen umfassten im Wesentlichen prüferische Durchsichten von Überleitungsrechnungen zur Zinsschranke nach IDW PS 900 sowie betriebswirtschaftliche Prüfungen gemäß ISAE 3000 bezüglich der nichtfinanziellen Berichterstattung sowie diverser Wohnungsfürsorgeberichte und Mittelverwendungen von KfW-Darlehen. Daneben umfassten andere Bestätigungsleistungen Leistungen im Rahmen der Erteilung von Comfort Letters, die Prüfung von Pro-forma-Finanzinformationen sowie die Erteilung von Werthaltigkeitsbescheinigungen.

## 51 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der [Webseite der Gesellschaft](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

## Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

### Sonstige Erläuterungen und Angaben

#### 52 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

##### Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte  
31.12.2021

Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.134,0
Geldmarktfonds	298,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	104,6
Forderungen aus Vermietung	48,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32,7
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development)	264,0
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at equity bewertet werden	548,9
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,7
Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr*	499,6
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,2
Sonstige Ausleihungen	511,8
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	563,1
Langfristige Wertpapiere	5,2
Übrige Beteiligungen	377,0
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	35,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	30,6
<b>Schulden</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449,8
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	47.029,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	264,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	53,9
Cashflow Hedges	14,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	679,1
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	157,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	240,5

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

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 31.12.2021	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.134,0					1.134,0	1
298,8					298,8	2
104,6					104,6	2
48,6					48,6	2
32,7					32,7	2
264,0					264,0	2
				548,9	548,9	n. a.
				23,7	23,7	
499,6					499,6	2
33,2					54,8	2
511,8					511,8	2
563,1					563,1	2
			5,2		5,2	1
			377,0		377,0	2
	-14,0	49,8			35,8	2
	30,6				30,6	2
449,8					449,8	2
47.029,0					-47.596,5	2
264,0					264,0	3
	53,9				53,9	2
	11,4	2,9			14,3	2
				679,1		
157,5					157,5	2
240,5					240,5	2

**Bewertungskategorien und Klassen:**Buchwerte  
31.12.2020

in Mio. €

**Vermögenswerte**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	613,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	65,3
Forderungen aus Vermietung	38,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16,0
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development)	149,6
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at equity bewertet werden	32,9
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,3
Sonstige Ausleihungen	11,3
Langfristige Wertpapiere	4,9
Übrige Beteiligungen	311,2
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	18,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	4,0

**Schulden**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	234,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	24.084,7
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	220,5
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	47,2
Cashflow Hedges	31,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	495,1
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	163,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	43,1

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 3,5 Mio. € (31.12.2020: 4,3 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,0 Mio. € (31.12.2020: 0,8 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 684,5 Mio. € (31.12.2020: 627,8 Mio. €).

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 31.12.2020	Fair-Value- Hierarchiestufe
613,3					613,3	1
65,3					65,3	2
38,0					38,0	2
16,0					16,0	2
149,6					149,6	2
				32,9	32,9	n. a.
33,3					63,3	2
11,3					11,3	2
			4,9		4,9	1
			311,2		311,2	2
	-13,1	31,9			18,8	2
	4,0				4,0	2
234,5					234,5	2
24.084,7					25.767,7	2
220,5					220,5	3
	47,2				47,2	2
	12,1	19,2			31,3	2
				495,1		
163,4					163,4	2
43,1					43,1	2

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

in Mio. €	31.12.2021	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	94.100,1			94.100,1
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,2	5,2		
Übrige Beteiligungen	377,0		377,0	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	1.661,5		1.661,5	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	35,8		35,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	30,6		30,6	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	14,3		14,3	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	53,9		53,9	

in Mio. €	31.12.2020	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	58.071,8			58.071,8
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	4,9	4,9		
Übrige Beteiligungen	311,2		311,2	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	164,9		164,9	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	18,8		18,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	4,0		4,0	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	31,3		31,3	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	47,2		47,2	

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

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

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

Die Bewertung der Wertpapiere und der in den sonstigen Beteiligungen enthaltenen Anteile an börsennotierten Unternehmen erfolgt grundsätzlich anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

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

Im Konzernabschluss war für Zinsswaps grundsätzlich das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 5 und 155 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko von 15 Basispunkten berücksichtigt.

Die kalkulierten Zahlungsströme der Währungsswaps ergeben sich aus den Forward-Kurven für USD/EUR. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (STIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

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

Der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile/Ausgleichsansprüche wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt (Stufe 3). Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswerts dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

in Mio. €	aus Folgebewertung						ergebnis- wirksames Finanz- ergebnis 2021	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instru- mente	Gesamt- finanz- ergebnis 2021
	Erträge aus Zinsen	Erträge aus Ausleihun- gen	Dividenden aus übrigen Beteili- gungen	Wert- berich- tigung	ausge- buchte Forder- ungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten				
<b>2021</b>										
Finanzielle Vermö- genswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	21,1	13,1	-	-23,2	-2,5	-	8,5	-	-	8,5
Finanzielle Vermö- genswerte erfolgsneu- tral zum beizulegen- den Zeitwert bewertet	-	-	27,7	-	-	-	27,7	-	-	27,7
Derivate erfolgswirk- sam zum beizulegen- den Zeitwert bewertet – mit Reklassifizierung	-0,2	-	-	-	-	-	-0,2	-	-	-0,2
Derivate erfolgs- neutral zum FV im OCI bewertet – mit Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	26,1	-	26,1
EK Instrumente erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – ohne Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	-	81,1	81,1
Finanzielle Verbind- lichkeiten bewertet zu (fortgeführten) An- schaffungskosten	-385,4	-	-	-	-	3,5	-381,9	-	-	-381,9
	<b>-364,5</b>	<b>13,1</b>	<b>27,7</b>	<b>-23,2</b>	<b>-2,5</b>	<b>3,5</b>	<b>-345,9</b>	<b>26,1</b>	<b>81,1</b>	<b>-238,7</b>

in Mio. €	aus Folgebewertung						ergebnis- wirksames Finanz- ergebnis 2020	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instru- mente	Gesamt- finanz- ergebnis 2020
	aus Zinsen	Dividenden aus übrigen Beteili- gungen	Wert- berich- tigung	ausge- buchte Forder- ungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten					
<b>2020</b>										
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	21,8	-	-40,0	0,0	-	-18,2	-	-	-	-18,2
Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-	13,4	-	-	-	13,4	-	-	-	13,4
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet – mit Reklassifizierung	-59,2	-	-	-	-	-59,2	-	-	-	-59,2
Derivate erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – mit Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	24,0	-	-	24,0
EK Instrumente erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – ohne Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	9,0	-	9,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-329,8	-	-	-	0,7	-329,1	-	-	-	-329,1
	<b>-367,2</b>	<b>13,4</b>	<b>-40,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>-393,1</b>	<b>24,0</b>	<b>9,0</b>		<b>-360,1</b>

### 53 Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

### 54 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist Vonovia verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns frühzeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des

Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (siehe → **Struktur und Instrumente des Risikomanagementsystems**) verwiesen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von durch den Vorstand verabschiedeten Konzernrichtlinien, die einer laufenden Überprüfung unterliegen. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:

### **Marktrisiken**

#### **Währungsrisiken**

Die im Zusammenhang mit der Begebung der noch ausstehenden US-Dollar-Anleihe entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) ausgeschaltet. Liquiditätstransfers aus dem deutschen Teilkonzern an schwedische Tochtergesellschaften werden in der Regel durch den Abschluss von Devisentermingeschäften abgesichert. Es sind aber Währungsschwankungen aus Finanzierungsbeziehungen mit schwedischen Tochtergesellschaften zu erwarten. Die auf schwedische Kronen dotierten Darlehen an schwedische Tochterunternehmen sind auf 20.271,3 Mio. SEK (31.12.2020: 20.226,3 SEK) angestiegen. Ausgehend von dem Wechselkurs zum 31. Dezember 2021 ergäbe sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus der schwedischen Krone zum Euro um -5% ein Währungsgewinn von 9,9 Mio. € respektive bei einer Veränderung von +5% ein Währungsverlust in Höhe von 9,8 Mio. €. Vonovia unterliegt ansonsten im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keinen weiteren wesentlichen Währungsrisiken.

#### **Zinsrisiken**

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

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

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

#### **Sonstige Risiken**

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

#### **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 Finanzen und Treasury.

#### **Liquiditätsrisiken**

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

Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen.

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

Vonovia hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ein systemgestütztes Cash-Management etabliert.

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

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente für das Berichtsjahr 2021 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2021	2022		2023		2024 bis 2028	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
gegenüber Kreditinstituten	21.263,4	118,0	846,7	149,2	1.619,4	484,1	7.437,7
gegenüber anderen Kreditgebern	25.592,9	200,7	5.837,7	307,0	2.713,2	1.100,2	11.956,1
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	172,7	172,7	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	679,1	15,1	22,4	14,8	14,2	71,5	40,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	157,5	-	114,6	-	2,1	-	10,2
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	264,0	-	47,8	-	-	-	34,0
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	35,6	46,0	-	35,5	-	28,4	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-35,2	-10,2	-	-10,2	-185,0	-	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) in €	-	8,4	-	8,4	185,0	-	-
Zinsabgrenzungen Swaps	1,4	1,4	-	-	-	-	-

in Mio. €	Buchwert 31.12.2020	2021		2022		2023 bis 2027	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
gegenüber Kreditinstituten	6.909,0	93,0	1.075,0	83,2	410,0	282,6	3.599,0
gegenüber anderen Kreditgebern	17.060,5	124,5	520,3	216,5	2.172,5	668,8	8.744,8
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	115,2	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	495,1	15,1	22,4	14,8	14,2	71,5	40,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	163,4	-	118,1	-	2,1	-	10,4
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	220,5	-	51,0	-	-	-	27,8
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	72,8	39,2	-	37,5	-	42,7	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-18,4	-10,2	-	-10,2	-	-10,2	-185,0
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) in €		8,5	-	8,4	-	8,4	185,0
Zinsabgrenzungen Swaps	1,3	1,3	-	-	-	-	-

### Kreditrahmen

Bis Ende September bestand ein Vertrag zwischen der Vonovia Finance B.V. und mehreren Banken unter Führung der Commerzbank AG über eine syndizierte revolvingende Kreditlinie mit einem Volumen von 1.000 Mio. €. Dieser ursprünglich bis zum Jahr 2024 laufende Vertrag wurde im September 2021 vorzeitig beendet und durch einen vergleichbaren Rahmenvertrag mit einem Volumen von 2.000 Mio. € zwischen der Vonovia SE und einem Bankenkonsortium unter Führung der Commerzbank AG ersetzt. Im November wurde eine Erhöhungsoption über 1.000 Mio. € in Anspruch genommen, sodass seit diesem Zeitpunkt unter dieser Linie ein Gesamtvolumen von 3.000 Mio. € zur Verfügung steht. Unter dem Vertrag, der im Jahr 2024 endet, können Ziehungen in Euro oder Schwedischer Krone erfolgen, die Verzinsung erfolgt entsprechend auf EURIBOR- bzw. STIBOR-Basis zuzüglich einem Margenaufschlag. Diese Linie war zum 31. Dezember 2021 nicht in Anspruch genommen.

Im Zusammenhang mit bankenfinanzierten Entwicklungsprojekten standen zum Stichtag projektspezifische freie Kreditrahmen in Höhe von rund 49,8 Mio. € zur Verfügung. Die Kreditnominale dieser Verträge beläuft sich in Summe auf 227,5 Mio. €. Diese Kreditlinien können unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen nach Baufortschritt unter Beibringung entsprechender Nachweise ausgenutzt werden.

Im Teilkonzern Deutsche Wohnen bestehen insgesamt 6 Kreditrahmenverträge mit verschiedenen Banken und einem Gesamtvolumen von 450 Mio. €. Unter einem dieser Verträge mit einem Rahmenvolumen von 10 Mio. €, abgeschlossen mit der Aarealbank, können auch Avale herausgegeben

werden. Zum Stichtag waren Avale mit einem Gesamtvolumen von rd. 1,8 Mio. € ausstehend. Drei der Kreditrahmen mit einem Volumen von zusammen 400 Mio. € enden vertraglich im Laufe des Jahres 2022. Weiterhin besteht ein Avalrahmenvertrag mit Euler Hermes über 50 Mio. €, unter dem zum Stichtag ein Volumen von rd. 31 Mio. € ausgegeben war.

Darüber hinaus existiert zwischen Vonovia und der Commerzbank eine Avalkreditlinie, die im Mai 2021 von 35,0 Mio. € auf 50,0 Mio. € erhöht wurde. Zum 31. Dezember 2021 waren hiervon 35,5 Mio. € durch herausgelegte Avale in Anspruch genommen. Eine weitere Avalkreditlinie besteht mit der Raiffeisen Bank International AG über 5,0 Mio. €. Diese war zum Stichtag nicht belegt.

Im Dezember 2019 hat die Vonovia SE mit der Atradius Credit Insurance N.V. und der Swiss Re International SE zwei revolvingend ausnutzbare Avalkreditlinien abgeschlossen. Für einen weiteren, bereits gekündigten Avalrahmenvertrag zwischen der BUWOG Bauträger GmbH und der VHV Allgemeine Versicherung AG, unter welchem derzeit noch Bürgschaften in Höhe von 0,4 Mio. € ausgegeben sind, hat die Vonovia SE eine Patronatserklärung abgegeben. Unter diesem Vertrag werden keine neuen Bürgschaften in Anspruch genommen. Weiterhin besteht im BUWOG-Teilkonzern eine revolvingend ausnutzbare Avalkreditlinie mit der UniCredit Bank Austria AG.

Zum 31. Dezember 2021 betrug das zur Verfügung stehende Gesamtvolumen aus Avalrahmenverträgen im Gesamtkonzern 160,5 Mio. €, davon waren zum Stichtag 105,2 Mio. € ausgenutzt. Darüber hinaus besteht bei einer projektspezi-

fischen Developmentfinanzierung mit der Berliner Volksbank eG die Möglichkeit, Avale, Haftungen und/oder Garantien in Anspruch zu nehmen. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 war hiervon ein Betrag in Höhe von 0,2 Mio. € belegt. Weiterhin war zum Stichtag eine Bürgschaft der Frankfurter Sparkasse in Höhe von rd. 2,9 Mio. € und bei der Kreissparkasse Gelnhausen in Höhe von rd. 0,25 Mio. € in Anspruch genommen.

Im November 2017 hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft einen Commercial Paper Rahmenvertrag über ein Gesamtvolumen von 500,0 Mio. € mit der Commerzbank AG als Lead Arranger und mehreren Banken als Händler abgeschlossen. Dieses Rahmenprogramm wurde im September 2018 auf ein Gesamtvolumen von 1.000,0 Mio. € erhöht. Zum 31. Dezember 2021 waren hierunter keine Emissionen ausstehend.

Insgesamt verfügt Vonovia zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 1.134,0 Mio. € (31.12.2020: 613,3 Mio. €). Die Kreditmittelrahmenverträge bzw. das Commercial Paper Program 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 Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie unverzichtbar. Aus diesem Grund ist das Kapitalmanagement von Vonovia auf die Sicherstellung unseres Investment-Grade-Ratings ausgerichtet. Im Fokus steht dabei eine ausreichende Liquiditätsausstattung sowie ein effizientes Verhältnis besicherter und nicht besicherter Kapitalbestandteile.

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

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital von Vonovia hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021
Eigenkapital	24.831,8	36.545,1
Bilanzsumme	62.417,4	106.320,3
Eigenkapitalquote	39,8 %	34,4 %

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant Vonovia auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Fremd- und Eigenkapital vorzunehmen.

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

## 56 Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente

Das Nominalvolumen der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges beträgt zum Berichtszeitpunkt 1.109,5 Mio. € (31.12.2020: 1.117,4 Mio. €). Die Zinskonditionen der Sicherungsinstrumente liegen zwischen 0,064 % und 3,760 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 bis 20 Jahren.

Für drei im sogenannten passiven Hedge Accounting fortgeführte Sicherungsinstrumente wurden, analog zu den erwarteten Zahlungsströmen aus den zugewiesenen Grundgeschäften, im Berichtsjahr 9,6 Mio. € ergebniswirksam reklassifiziert. Damit wurde der im sonstigen Ergebnis eingestellte Wert auf 18,7 Mio. € reduziert.

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

Die Fremdwährungsswaps wurden mit ihren positiven Marktwerten bilanziert. Während der im Vorjahr von der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH redesignierte Zinsswap ebenfalls einen positiven Marktwert ausweist, haben die sonstigen Eurozinsswaps zum Bilanzstichtag jeweils negative Marktwerte.

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

Die wesentlichen Parameter der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis	Aktueller Durchschnittszinssatz (inkl. Marge)
<b>Unternehmensanleihe (EMTN)</b>				
Grundgeschäfte	600,0	22.03.2018	22.12.2022	3-M-EURIBOR Marge 0,45 %
Zinsswaps	600,0	22.03.2018	22.12.2022	0,793 %
<b>HELABA</b>				
Grundgeschäfte	146,6	28.01.2019	30.04.2024	1-M-EURIBOR Marge 0,0 %
Zinsswaps	146,6	28.01.2019	30.04.2024	0,390 %
<b>Berlin Hyp</b>				
Grundgeschäfte	146,6	28.01.2019	30.04.2024	1-M-EURIBOR Marge 0,0 %
Zinsswaps	146,6	28.01.2019	30.04.2024	0,390 %
<b>Norddeutsche Landesbank (2)</b>				
Grundgeschäfte	77,2	28.06.2013	30.06.2023	3-M-EURIBOR Marge 1,47 %
Zinsswaps	77,2	28.06.2013	30.06.2023	2,290 %
<b>UniCredit Bank AG</b>				
Grundgeschäfte	44,1	01.10.2018	30.11.2038	3-M-EURIBOR Marge 1,32 %
Zinsswaps	44,1	01.10.2018	30.11.2038	1,505 %
<b>UniCredit Bank Austria AG</b>				
Grundgeschäfte	95,0	02.01.2015	31.12.2034	3-M-EURIBOR Marge 1,12 %
Zinsswaps	95,0	18.09.2020	31.12.2034	0,064 %

Im Jahr 2013 wurden zu gleichen Teilen mit JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited jeweils zwei Sicherungsinstrumente (Cross Currency Swaps, CCS) abgeschlossen, die mit der Begebung zweier Anleihen in Höhe von insgesamt 1.000,0 Mio. US-\$ Wirksamkeit erlangten. Die auf jeweils 375,0 Mio. US-\$ lautenden CCS wurden im Oktober 2017 korrespondierend zu den Anleihen fällig, die auf jeweils 125,0 Mio. US-\$ lautenden Sicherungs-

instrumente wurden ursprünglich für zehn Jahre abgeschlossen. Das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende Euro-US-Dollar-Währungsrisiko wurde somit für die gesamte Laufzeit der Anleihen eliminiert.

Die wesentlichen Parameter der Währungsswaps stellen sich wie folgt dar:

	Nominal- betrag Mio. US-\$	Nominal- betrag Mio. €	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Zinssatz US-\$	Zinssatz €	Sicherungs- kurs US-\$/€
<b>J.P. Morgan Securities plc</b>							
<b>Morgan Stanley &amp; Co. International plc</b>							
Grundgeschäfte	250,0	185,0	02.10.2013	02.10.2023	5,00 %		
CCS	250,0	185,0	02.10.2013	02.10.2023		4,58 %	1,3517

Im Zusammenhang mit der Akquisition der Deutsche Wohnen SE zum 30. September 2021 wurden 15 Eurozins-swaps mit einem Nominalvolumen in Höhe von 657,8 Mio. € als freistehende Sicherungsinstrumente in den Vonovia Konzern übernommen. In Summe betragen die Marktwerte zum Erstkonsolidierungszeitpunkt -28,9 Mio. €. Das abgesicherte Restnominal entspricht zum Berichtszeitpunkt einem Volumen von 652,9 Mio. €, die Marktwerte sind in Summe auf -20,8 Mio. € abgeschmolzen.

Mit der Übernahme einer Ausleihung an die Aggregate Holdings S.A. in Höhe von 250 Mio. € hat Vonovia mit der Gesellschaft eine Call-Option über 13,3 % der Anteile an der Adler-Group S.A. mit einer achtzehnmonatigen Laufzeit abgeschlossen. Im Zeitpunkt des Zuganges am 7. Oktober 2021 ergab sich für die Call-Option ein positiver beizulegender Zeitwert von 20,2 Mio. €. Die Folgebewertung der Call-Option erfolgt gemäß dem Klassifizierungsmodell des IFRS 9 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Zum 31. Dezember 2021 resultiert aus der Folgebewertung ein positives Zinsergebnis in Höhe von 6,1 Mio. €.

Das abgesicherte Nominalvolumen von derzeit 13 freistehenden Zinsswaps der BUWOG betrug zum 31. Dezember 2020 312,3 Mio. € (31.12.2020: 351,4 Mio. €).

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Hembla-Gruppe weiterhin zwei freistehende Zinsswaps und acht Zinsscaps. Das in schwedische Kronen abgesicherte Nominal entspricht zum 31. Dezember 2021 einem Volumen von 946,8 Mio. € (31.12.2020: 967,6 Mio. €), die positiven und negativen Marktwerte gleichen sich in Summe aus: 0,0 Mio. € (31.12.2020: -0,7 Mio. €). Aufgrund der hohen Prepayment Fees wurde zum Berichtszeitpunkt davon abgesehen, weiterhin eingebettete Derivate aus Kündigungsrechten von Darlehen auszuweisen. Der positive beizulegende Zeitwert des Vorjahres in Höhe von 2,7 Mio. € wurde entsprechend erfolgswirksam ausgebucht.

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Victoria Park-Gruppe 17 freistehende Zinsswaps sowie vier Zinsscaps. Das in schwedische Kronen abgesicherte Nominal entspricht zum 31. Dezember 2021 einem Volumen von 721,4 Mio. € (31.12.2020: 939,6 Mio. €), der Marktwert beträgt in Summe -1,0 Mio. € (31.12.2020: -7,7 Mio. €). Der positive beizulegende Zeitwert der eingebetteten Derivate aus Kündigungsrechten von Darlehen des Vorjahres in Höhe von 0,9 Mio. € wurde ebenfalls im Berichtsjahr erfolgswirksam ausgebucht.

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 Hypothetischen-Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Berichtsjahr wurden die in Euro gehaltenen Cashflow Hedges zum 31. Dezember 2021 mit ihren Marktwerten (Clean Fair Values) in Höhe von insgesamt -12,3 Mio. € (31.12.2020: -29,6 Mio. €) ausgewiesen. Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen betragen -2,0 Mio. € (31.12.2020: -1,7 Mio. €).

Zum gleichen Zeitpunkt wurden positive Marktwerte aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 35,2 Mio. € (31.12.2020: 18,4 Mio. €) und positive Marktwerte in Höhe von insgesamt 30,6 Mio. € (31.12.2020: 4,0 Mio. €) aus der Adler-Option und freistehenden Zinsderivaten von Hembla, Victoria Park und Deutsche Wohnen bilanziert. Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen betragen 0,6 Mio. € (31.12.2020: 0,4 Mio. €).

Des Weiteren wurden unter den Finanzverbindlichkeiten negative Marktwerte aus freistehenden Zinsderivaten in Höhe von -53,9 Mio. € (31.12.2020: -47,1 Mio. €) ausgewiesen.

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

in Mio. €	Änderungen der Periode			ergebniswirksame Reklassifizierung		Stand 31.12.
	Stand 01.01.	Veränderung CCS	Sonstige	Währungsrisiko	Zinsrisiken	
<b>2021</b>	-32,9	12,1	6,1	-11,7	14,5	-11,9
<b>2020</b>	-52,2	-5,4	-1,4	12,7	13,4	-32,9

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

### Cashflow Hedges

in Mio. €	2020	2021
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-10,1	26,5
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	3,3	-8,3
Realisierte Gewinne/Verluste	34,1	-0,4
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-8,0	3,2
<b>Summe</b>	<b>19,3</b>	<b>21,0</b>

Im Berichtsjahr ergaben sich für Cashflow Hedges nach Berücksichtigung latenter Steuern negative kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von -0,1 Mio. € (2020: 1,0 Mio. €), insofern verbesserte sich das Zinsergebnis um 1,1 Mio. €.

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2020 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		Summe
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam	
<b>2021</b>			
+ 50 Basispunkte	6,1	21,8	27,9
- 50 Basispunkte	-5,8	-19,7	-25,5
<b>2020</b>			
+ 50 Basispunkte	9,1	16,3	25,4
- 50 Basispunkte	-6,4	-15,0	-21,4

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus um -5% (+5%) nach Berücksichtigung latenter Steuern eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -1,1 Mio. € (bzw. -0,9 Mio. €) ergeben würde, während parallel ergebniswirksame Ineffektivitäten in Höhe von +1,6 Mio. € (bzw. +0,5 Mio. €) entstünden. Im Vorjahr wurde

eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -0,2 Mio. € (bzw. +0,2 Mio. €) in Zusammenhang mit ergebniswirksamen Ineffektivitäten in Höhe von +0,8 Mio. € (bzw. -0,7 Mio. €) ermittelt.

## 57 Eventualschulden

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

Haftungsverhältnisse von Vonovia bestehen wie folgt:

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021
Bürgschaften i. Z. m. Development	120,3	104,5
Mietbürgschaften	1,6	3,2
Sonstige Verpflichtungen	-	1,6
	<b>121,9</b>	<b>109,3</b>

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

## 58 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Investitionsverpflichtungen	-	921,9
Ankaufverpflichtungen	-	868,1
Obligo aus Bestellungen für Modernisierungen und Neubau	-	800,1
Verträge über TV-Grundversorgung	251,3	220,5
IT-Dienstleistungsverträge	28,5	62,0
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	0,2	1,6
Sonstige	13,7	26,4
	<b>293,7</b>	<b>2.900,6</b>

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

Bochum, den 10. März 2022



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Helene von Roeder  
(CTO)



# Informationen

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

252	Anteilsbesitzliste von Vonovia
271	Weitere Angaben zu den Organen
274	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
285	Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Konzernklärung
288	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
289	Berichterstattung nach EPRA
297	Glossar
300	Finanzkalender, Kontakt, Impressum

# Anteilsbesitzliste von Vonovia

zum 31. Dezember 2021 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia SE	Bochum/DE	
<b>In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen</b>		
<b>Deutschland</b>		
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Alboingärten Bauvorhaben Bessemerstraße GmbH	Schönefeld	100,00
Alpha Asset Invest GmbH (vormals: Alpha Asset Invest GmbH & Co. KG)	Berlin	100,00
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Berlin	100,00
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Amber Erste VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00
Barmer Wohnungsbau GmbH	Wuppertal	92,03
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz V GmbH	Wuppertal	100,00
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden	94,73
Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90
Beragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen	94,00
Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 1 GmbH	Schönefeld	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 2 GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 3 GmbH	Berlin	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - Bauen und Wohnen Leipzig GmbH	Leipzig	100,00
BUWOG - Berlin I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Berlin II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Berlin Wohnen GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Berlin Wohnen II GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Berlin Wohnen III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Braunschweig I GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Gartenfeld Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Gartenfeld Wohnen GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Gervinusstraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Goethestraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Grundstücks- und Betriebs GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Hamburg Süd GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Hamburg Umland I GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Hamburg Umland II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Hamburg Wohnen GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Harzer Straße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Hausmeister GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Heidestraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Herzogtum Lauenburg GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Immobilien Management GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Jahnstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Kassel Verwaltungs GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Kiel I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Kiel II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Kiel III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Kiel IV GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Kiel V GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Kiel Meimersdorf GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Lübeck Hanse I GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse IV GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lückstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Lüneburg GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Mariendorfer Weg Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - NDL I GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL II GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL III GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL IV GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL IX GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL V GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL VI GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL VII GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL VIII GmbH	Kiel	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - NDL X GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL XI GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL XII GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL XIII GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Niedersachsen/Bremen GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Parkstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Regattastraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Region Ost Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Rhein-Main Development GmbH (vormals: Bien-Ries GmbH)	Hanau	100,00
BUWOG - Schleswig-Holstein GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Spandau Primus GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Weidenbaumsweg Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG Bauträger GmbH	Berlin	94,90
BUWOG Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG Kassel I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG Kassel II GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG Projektmanagement GmbH	Berlin	100,00
BUWOG Spandau 1 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>3)</sup>
BUWOG Spandau 2 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>3)</sup>
BUWOG Spandau 3 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>3)</sup>
BUWOG Syke GmbH	Kiel	100,00
BUWOG-Lindenstraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG-Westendpark Development GmbH	Berlin	100,00
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	94,90
C. A. & Co. Catering KG	Wolkenstein	100,00
Ceragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	100,00
conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH	Berlin	94,80
conwert & Kelber Besitz 11/2007 GmbH	Zossen	94,80
conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH	Berlin	94,80
conwert Alfhild II Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Alfhild Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert alpha Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Aries Invest GmbH	Zossen	100,00
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert beta Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Capricornus Invest GmbH	Zossen	100,00
conwert Carina Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Cassiopeia Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Centaurus Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Corvus Invest GmbH	Berlin	94,00
conwert delta Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Berlin	100,00
conwert Deutschland GmbH	Berlin	100,00
conwert Deutschland Holding GmbH	Berlin	94,90
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Berlin	100,00

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>3)</sup>
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>3)</sup>
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Rhein - Ruhr GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>3)</sup>
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGESieben Verwaltungs-GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGESier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>3)</sup>
Deutsche Annington WOGESier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>3)</sup>
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche TGS GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH	Berlin	94,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XI GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XIV GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XVIII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2), 3)</sup>
Deutsche Wohnen Care SE (vormals: Youco B21-D425 Vorrats-SE)	Berlin	100,00
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH GmbH	Bochum	94,90
GAGFAH Griffin GmbH	Bochum	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Griffin Holding GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH Hausservice GmbH	Essen	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Holding GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Bochum	94,90
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GBH Acquisition GmbH	Bochum	94,80
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz	100,00
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	100,00
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2), 3)</sup>
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	Berlin	99,99 <sup>2)</sup>
GEHAG GmbH	Berlin	100,00
GEHAG Grundbesitz I GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz II GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Vierte Beteiligung SE	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Geragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Grundwert Living GmbH	Berlin	100,00
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Corona GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	100,00
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Immobilien AG	Berlin	94,20
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00 <sup>2)</sup>
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	78,19
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie „HAPP“ GmbH	Hamburg	100,00
Hamburger Senioren Domizile GmbH	Hamburg	100,00
Haragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	68,11
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
HPE Hausbau GmbH	Zossen	94,90
HPE Sechste Hausbau Portfolio GmbH	Zossen	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
HPE Siebte Hausbau Portfolio GmbH	Berlin	100,00
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH (vormals: HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH & Co. KG)	Hamburg	100,00
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH	Hamburg	100,00
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Berlin	100,00
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Berlin	100,00
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	100,00
Iragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
ISABELL GmbH	Berlin	100,00
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH	München	100,00
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	100,00
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH (vormals: Blitz 20-700 GmbH)	München	100,00
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Schwedler Trio GmbH	München	100,00
ISARIA Stuttgart GmbH	München	100,00
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	München	100,00
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91
Karagon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH	Berlin	100,00
KATHARINENHOF Service GmbH	Berlin	100,00
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
KKS Projektentwicklung GmbH	Berlin	94,80
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Berlin	99,57
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co. KG	Berlin	92,00
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VI GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VII GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VIII GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz X GmbH	Berlin	100,00
KWG Immobilien GmbH	Berlin	100,00
KWG Kommunale Wohnen GmbH	Berlin	94,08
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Larry I Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Larry II Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
LebensWerk GmbH	Berlin	100,00
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Liegenschaften Weißig GmbH	Dresden	94,75
Main-Taunus Wohnen GmbH (vormals: Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG)	Eschborn	99,99
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
Maragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90 <sup>1)</sup>
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Neues Schweizer Viertel Betriebs+Service GmbH & Co. KG	Berlin	94,99
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover	100,00
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover	94,86
Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH	München	100,00
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	100,00
Omega Asset Invest GmbH	Berlin	100,00
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück	94,09
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH	Hamburg	100,00
PFLEGEN & WOHNEN Service GmbH	Hamburg	100,00
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH	Hamburg	100,00
PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW OpCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,00
Rhein-Main Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	100,00 <sup>1)</sup>
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	100,00 <sup>1)</sup>
RMW Projekt GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
RPW Immobilien GmbH & Co. KG	Berlin	94,00 <sup>2)</sup>
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal	94,73
RVG Rheinauhafen-Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	74,00
Schweizer Viertel Grundstücks GmbH	Berlin	94,74
SEED 1 GmbH	Berlin	100,00
Seniorenresidenz „Am Lunapark“ GmbH	Leipzig	100,00
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	Berlin	100,00
Süddeutsche Wohnen Gebäude GmbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen GmbH	Stuttgart	94,90 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	94,90
SWG Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Berlin	100,00
SYNVIA energy GmbH	Magdeburg	74,90
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA mobility GmbH	Magdeburg	74,90
SYNVIA technology GmbH	Magdeburg	100,00
TELE AG	Leipzig	100,00
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung	Kiel	94,90
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Dritte Berlin GmbH	Schönefeld	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Eigentumsservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Berlin II GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Berlin III GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Berlin IV GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Berlin VI GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Dresden I GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Ost GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Wannsee I GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	Bochum	100,00
Vonovia Energie Service GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Engineering GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	Frankfurt am Main	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	Frankfurt am Main	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienservice GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Managementverwaltung GmbH	Nürnberg	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Mess Service GmbH	Essen	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Modernisierungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Operations GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Pro Bestand Nord GmbH	Bochum	100,00
Vonovia Pro Bestand Nord Invest GmbH	Bochum	94,90
Vonovia Pro Bestand Nord Properties GmbH	Bochum	94,90
Vonovia Pro Bestand Nord Real Estate GmbH	Bochum	94,90
Vonovia Technischer Service Nord GmbH	Essen	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Technischer Service Süd GmbH	Dresden	100,00
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00
WOBA HOLDING GMBH	Dresden	100,00
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
WOHNBAU NORDWEST GmbH	Dresden	94,90
Wohnumfeld Hausservice GmbH (vormals: Deutsche Annington WOGÉ Sechs Verwaltungs GmbH)	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Wohnungsbau Niedersachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Hannover	94,85
Wohnungsgesellschaft Norden mit beschränkter Haftung	Hannover	94,88
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90 <sup>2)</sup>
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Österreich</b>		
Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Besitz GmbH	Wien	100,00
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	Wien	100,00
BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Projektholding GmbH	Wien	100,00
BUWOG - PSD Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Altprojekte GmbH	Wien	100,00
BUWOG Baranygasse 7 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Bernreiterplatz 13 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße 239 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße Eins, GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Bruno-Marek-Allee 22 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG cw Dienstleistung Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG cw Handelsges.m.b.H.	Wien	100,00
BUWOG cw Invest GmbH	Wien	100,00
BUWOG cw Neubaubesitz GmbH	Wien	100,00
„BUWOG cw SECURITISATION“ Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Demophon Immobilienvermietungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Diesterweggasse 27 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Diesterweggasse 27 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Döblerhofstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Gewerbeimmobilien Eins GmbH	Wien	100,00
BUWOG Gewerbeimmobilien Zwei GmbH	Wien	100,00
BUWOG Group GmbH	Wien	100,00
BUWOG Handelskai 346 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Heiligenstädter Lände 29 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Heiligenstädter Lände 29 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Humberger Straße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Laaer-Berg-Straße 45 GmbH (vormals: PI Immobilien GmbH)	Wien	100,00
BUWOG Linke Wienzeile 280 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Pfeiffergasse 3-5 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Projektentwicklung GmbH	Wien	100,00
BUWOG Rathausstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Schweidlgasse 30 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier GmbH	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Süd GmbH	Villach	99,98
CENTUM Immobilien GmbH	Wien	100,00
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Wien	100,00
Con value one Immobilien GmbH	Wien	100,00
CWG Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablenzgasse 60 KG	Wien	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H.& Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5, KG	Wien	100,00
EB Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
ECO Anteilsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
ECO Business-Immobilien GmbH	Wien	100,00
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	Wien	100,00
ECO CEE & Real Estate Besitz GmbH	Wien	100,00
ECO Eastern Europe Real Estate GmbH	Wien	100,00
ECO Immobilien Verwertungs GmbH	Wien	100,00
„Epsilon“ Altbau GmbH	Wien	100,00
„Epsilon“ Meidlinger Hauptstr.27 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
„G1“ Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
GENA SECHS Immobilienholding GmbH	Wien	100,00
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH & Co KG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Drei OG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zehn OG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zwei OG	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	100,00
„GKHK“ Handelsgesellschaft m.b.H.	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
„Heller Fabrik“ Liegenschaftsverwertungs GmbH	Wien	100,00
Hertha-Firnberg-Straße 10, 1100 Wien, Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
Kapital & Wert Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
Lithinos Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
Mariahilferstraße 156 Invest GmbH	Wien	100,00
MARINADECK Betriebs GmbH	Wien	100,00
MARINA TOWER Holding GmbH	Wien	51,00
„MEZ“ - Vermögensverwaltungs Gesellschaft m.b.H. (in Liquidation)	Wien	100,00
RESAG Property Management GmbH (in Liquidation)	Wien	100,00
REVIVA Immobilien GmbH	Wien	100,00
RG Immobilien GmbH	Wien	100,00
Roßauer Lände 47-49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
Stubenbastei 10 und 12 Immobilien GmbH	Wien	100,00
Themelios Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
TP Besitz GmbH	Wien	100,00
TPI Immobilien Holding GmbH	Wien	100,00
TPI Tourism Properties Invest GmbH	Wien	96,00
„TPW“ Immobilien GmbH	Wien	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
T-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
Verein „Social City“ - Verein zur Förderung der sozialen Kontakte und der sozialen Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten	Wien	100,00
WZH WEG Besitz GmbH	Wien	100,00
<b>Schweden</b>		
Bosystem TM AB	Stockholm	100,00
Bronseri Aktiebolag	Eskilstuna	100,00
D. Carnegie & Co AB	Stockholm	100,00
Fastighets AB Bonden	Stockholm	100,00
Fastighets AB Brunteglet	Stockholm	100,00
Fastighets AB Läraren i Strängnäs	Stockholm	100,00
Fastighets AB Träbalkongen	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Erganten AB	Eskilstuna	100,00
Fastighetsbolaget Lärdom AB	Eskilstuna	100,00
Fastighetsbolaget Vaksam 8 AB	Eskilstuna	100,00
Fastighetsbolaget VP AB	Malmö	100,00
Fastighetsförvaltningsaktiebolaget Friheten 11, Eskilstuna	Eskilstuna	100,00
Graflunds Fastighets Aktiebolag	Eskilstuna	100,00
Graflunds Holding AB	Stockholm	100,00
Graflunds Kommersiella Fastigheter AB	Eskilstuna	100,00
Hembla Servicecenter AB	Stockholm	100,00
Holmiensis Bostäder II AB	Stockholm	100,00
HomeStar InvestCo AB	Malmö	100,00
Hyresbostäder Grevgatan 20 Zenithegie AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Industrivägen 19 Zenithegie AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Järnvägsgatan 28 AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Nynäsvägen 24 och 26 AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Nynäsvägen 27 AB	Stockholm	100,00
Kattgun Aktiebolag	Eskilstuna	100,00
Märtuna I AB	Stockholm	100,00
Östgötafastigheter Gavotten 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötafastigheter Hambon 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötafastigheter Hambon 2 AB	Stockholm	100,00
Östgötafastigheter i Norrköping AB	Norrköping	100,00
Östgötafastigheter Kadriiljen 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötafastigheter Mazurkan 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötafastigheter Menuetten 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötafastigheter Tangon 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötaporten AB	Stockholm	100,00
Östgötatornen AB	Stockholm	100,00
Provinsfastigheter I Magasinet 4 AB	Stockholm	100,00
Provinsfastigheter I Stallet 3 AB	Stockholm	100,00
Provinsfastigheter I Vedboden 1 AB	Stockholm	100,00
Victoriahem AB	Malmö	100,00
Victoriahem Alby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Albyberget AB	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Anelk AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Arboga AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Beethoven I AB	Malmö	100,00
Victoriahem Beethoven III AB	Malmö	100,00
Victoriahem Bergen 1 KB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bergen II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bergsjön AB	Malmö	100,00
Victoriahem Björkriset AB (vormals: AB Nerke Holding 411)	Malmö	100,00
Victoriahem Boliger AB	Malmö	100,00
Victoriahem Bollvägen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Borås AB	Malmö	100,00
Victoriahem Borg AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Brandbergen NO AB	Malmö	100,00
Victoriahem Bredbykvarn AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bredbykvarn Garage AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bromsten AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bygg och Projekt AB	Malmö	100,00
Victoriahem Duvholmen 1 AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Eskilstuna Bostad AB	Eskilstuna	100,00
Victoriahem Eskilstuna Skiftinge AB	Malmö	100,00
Victoriahem Fastigheter AB	Malmö	100,00
Victoriahem Fastigheter Göteborg AB	Malmö	100,00
Victoriahem Fornhöjden AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Gulsparven AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Eskilstuna AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Karlskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Kristianstad AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Lövgärdet AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Nyköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Örebro AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Rosengård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Tensta AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Växjö AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holmiensis Bostäder AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Holmiensis II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Huddinge Fyra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Husby Sollentuna AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Söderort AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige Fyra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige III AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige V AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Alba I AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Alba II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Holdco AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Järna AB	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Jordbro AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Jordbro Västra KB	Stockholm	100,00
Victoriahem Karlskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Katrineholm AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kista Förvaltning AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kista Kommandit AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Klens KB	Stockholm	100,00
Victoriahem Köping AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kristianstad AB	Malmö	100,00
Victoriahem Kullerstensvägen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Linnean AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Linrepan AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Living AB	Malmö	100,00
Victoriahem Lövgärdet Ctr KB	Malmö	100,00
Victoriahem Lövgärdet HB	Malmö	100,00
Victoriahem Malmö Centrum AB	Malmö	100,00
Victoriahem Markaryd AB	Malmö	100,00
Victoriahem Mozart AB	Malmö	100,00
Victoriahem Mozart Fastighets AB	Malmö	100,00
Victoriahem M-ryd Holding AB	Stockholm	100,00
Victoriahem M-ryd Södertälje AB	Södertälje	100,00
Victoriahem Myran Södertälje AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nidarosgatan KB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nordkapsgatan KB	Stockholm	100,00
Victoriahem Norrköping Hageby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nyfors City AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nygård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Nyköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem NYKR AT AB	Stockholm	100,00
Victoriahem NYKR FH AB	Stockholm	100,00
Victoriahem NYKR Holdco AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nyproduktion AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Ösmo AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Ostbrickan AB	Malmö	100,00
Victoriahem Polhemsgatan 3 AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Renen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Rinkeby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Ronna AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Rosengård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Sågenvägen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Servicecenter AB (vormals: Victoria Park Beethoven II AB)	Malmö	100,00
Victoriahem Söderby 23 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Söderby 68 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Sten AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Strängnäs AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Svart AB	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Tallriset AB	Malmö	100,00
Victoriahem Telemark KB	Stockholm	100,00
Victoriahem Tensta AB	Malmö	100,00
Victoriahem Tönsbergsgatan KB	Stockholm	100,00
Victoriahem Tranås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Tranås Två HB	Malmö	100,00
Victoriahem Trojeborgsfastigheter AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Turbinen och Zenith VI AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB	Upplands-Bro	100,00
Victoriahem Uthyrning Tranås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Valsätra Galaxen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Vämmedal AB	Malmö	100,00
Victoriahem Varberga AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vårby Visättra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Västerås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Växjö AB	Malmö	100,00
Victoriahem Veningen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Visättrahem AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Vitsippan AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Vivaldi I AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi II AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi III AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi IV AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi V AB	Malmö	100,00
Victoriahem Zenithegie I AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Zenithegie II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Zenithegie III AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Zenithegie IV AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Zenithegie V AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Zenithegie VI AB	Stockholm	100,00
Victoria Park Almen 17 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Cedern 18 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Eskil Ctr AB	Malmö	100,00
Victoria Park Fröslunda AB	Malmö	100,00
Victoria Park Haren 10 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Holding Växjö Magistern AB	Malmö	100,00
Victoria Park Malmen 14 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Myran 30 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Myrtorp AB	Malmö	100,00
Victoria Park Råbergstorp AB	Malmö	100,00
Victoria Park Söderby 43 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Söderby 51 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Stenby AB	Malmö	100,00
Victoria Park Valfisken Större 28 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Växjö Magistern AB	Malmö	100,00
Victoria Park Vivaldi VI AB	Malmö	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Sonstige Länder</b>		
Algarobo Holding B.V.	Baarn/NL	100,00
BUWOG High Deck Residential B.V.	Amsterdam/NL	94,90
Buwog Lux I S.à r.l.	Esch-sur-Alzette/LU	94,00
BUWOG Wohnwerk S.A.	Luxemburg/LU	94,84
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
DA Jupiter NL JV Holdings 1 B.V.	Amsterdam/NL	100,00
DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 14. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 15. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 16. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 18. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 22. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 25. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00
Vonovia Finance B.V.	Amsterdam/NL	100,00
VONOVIA FRANCE SAS	Paris/FR	100,00
<b>Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen</b>		
BOKRÉTA Management Kft.	Budapest/HU	100,00
IMMO-ROHR PLUSZ Kft.	Budapest/HU	100,00
My-Box Debrecen Inglatian-Fejlesztő Kft Cg.	Budapest/HU	100,00
<b>Unternehmen, mit denen eine gemeinschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird</b>		
Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ GmbH & Co. KG	Berlin/DE	38,44
Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ Verwaltungs GmbH	Berlin/DE	38,44

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen</b>		
B & O Service Berlin GmbH	Berlin/DE	24,94
Casa Nova GmbH	Grünwald/DE	50,00
Casa Nova 2 GmbH	Grünwald/DE	50,00
Casa Nova 3 GmbH	Grünwald/DE	50,00
Deutsche KIWI.KI GmbH, Berlin	Berlin/DE	49,00
DWA Beteiligungsgesellschaft mbH (vormals: Brillant 3335. GmbH, Berlin)	Berlin/DE	50,00
Funk Schadensmanagement GmbH	Berlin/DE	49,00
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	Magdeburg/DE	49,00
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH	Berlin/DE	33,33
IOLITE IQ GmbH	Berlin/DE	33,33
LE Property 2 GmbH & Co. KG	Leipzig/DE	49,00
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG	Leipzig/DE	46,50
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG	Leipzig/DE	49,00
LE Quartier 1.4 GmbH	Leipzig/DE	50,00
LE Quartier 1.5 GmbH	Leipzig/DE	44,00
LE Quartier 1.6 GmbH	Leipzig/DE	50,00
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG	Leipzig/DE	44,00
MARINA CITY Entwicklungs GmbH	Wien/AT	50,00
OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin/DE	50,00
Othermo GmbH	Alzenau/DE	24,00
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH	Leipzig/DE	50,00
Schaeffler-Areal 1. Liegenschaften GmbH	Bad Heilbrunn/DE	30,00
Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH (in Liquidation)	Bad Heilbrunn/DE	30,00
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	Berlin/DE	50,00
Telekabel Riesa GmbH	Riesa/DE	26,00
WB Wärme Berlin GmbH	Schönefeld/DE	49,00
<b>Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen</b>		
Comgy GmbH	Berlin/DE	10,47
KIWI.KI GmbH	Berlin/DE	21,11
Krampnitz Energie GmbH	Potsdam/DE	25,10
Malmö Mozart Fastighets AB	Malmö/SE	41,89
QUARTERBACK Immobilien AG	Leipzig/DE	40,00
Rosengård Fastighets AB	Malmö/SE	25,00
Zisa Beteiligungs GmbH	Berlin/DE	49,00

<sup>1)</sup> Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.

<sup>2)</sup> Befreiung gemäß § 264b HGB.

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2020	Jahresüberschuss T€ 31.12.2020
<b>Sonstige Beteiligungen mit über 10% Vonovia Anteil am Kapital</b>				
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH	Schwartzatal/DE	11,00	-115	-110
Erste JVS Real Estate Verwaltungs GmbH	Berlin/DE	11,00	-143	-40
Füchse Berlin Handball GmbH	Berlin/DE	18,60	283	-182 <sup>4)</sup>
GLB Projekt 7 S.à r.l.	Luxemburg/LU	11,00	1.127	-385 <sup>1)</sup>
Hellerhof GmbH	Frankfurt am Main/DE	13,17	91.828	10.431
Implementum II GmbH	Grevenbroich/DE	11,00	-307	-152
LE Central Office GmbH	Leipzig/DE	11,00	64	-20
QUARTERBACK Premium 1 GmbH (vormals: MCG blueorange Projekt 1 GmbH)	Berlin/DE	11,00	-76	-219
QUARTERBACK Premium 4 GmbH (vormals: LEB Bestand 5 GmbH)	Leipzig/DE	11,00	13	-8
QUARTERBACK Premium 10 GmbH (vormals: SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH)	Frankfurt am Main/DE	11,00	-7.351	-3.052
Quartier 315 GmbH	Leipzig/DE	15,00	5.013	-22
Roobeo GmbH	Berlin/DE	17,19	88	-1.706
Sea View Projekt GmbH	Leipzig/DE	11,00	5.581	351
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin/DE	10,10	13	-9 <sup>3)</sup>
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum/DE	19,87	114.446	7.071
VRnow GmbH	Berlin/DE	10,00	78	-186 <sup>2)</sup>
WasE-2 GmbH	Offenbach/DE	11,00	-843	235
Westside Living GmbH	Leipzig/DE	11,00	-353	-3
WirMag GmbH	Grünstadt/DE	14,85	1.239	-646 <sup>3)</sup>
Zuckerle Quartier Investment S.à r.l.	Luxemburg/LU	11,00	-14	-20

<sup>1)</sup> Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht.

<sup>2)</sup> Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2017.

<sup>3)</sup> Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2019.

<sup>4)</sup> Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 30.06.2020.

# Weitere Angaben zu den Organen

## Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2021 vier Mitglieder und ab dem 1. Januar 2022 fünf Mitglieder an.

### Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer  
Verantwortungsbereich: Transaktion, Value-add, General Counsel, Investor Relations, IT, Personalmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation und Nachhaltigkeit/Strategie.

Verantwortungsbereich ab 1. Januar 2022: Transaktion, General Counsel, Investor Relations, Personalmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation, Nachhaltigkeit/Strategie und Healthcare.

#### **Mandate:**

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

### Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands

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

#### **Mandat:**

- > STEAG Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)<sup>2</sup>

### Philip Grosse, Mitglied des Vorstands (ab 1. Januar 2022)

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

#### **Mandate:**

- > GSW Immobilien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>3, 5</sup>
- > Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2, 4</sup>
- > QUARTERBACK Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1, 6</sup>

### Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands

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

### Helene von Roeder, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer  
Verantwortungsbereich: Controlling, Finanzen, Immobilienbewertung, Rechnungswesen, Steuern, Versicherungen, Zentraler Einkauf und Immobilien Treuhänder.

Aufgabenbereich ab 1. Januar 2022: Chief Transformation Officer

Verantwortungsbereich ab 1. Januar 2022: Value-add (inkl. Versicherungen), IT und Einkauf sowie Wohneigentumsverwaltung und Fremdbewirtschaftung.

#### **Mandate:**

- > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > E. Merck KG (Mitglied des Gesellschafterrats)<sup>2</sup>
- > Merck KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1, 5</sup>
- > Vonovia Finance B.V. (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2, 4</sup>
- > Deutsche Wohnen SE (Vorsitzende des Aufsichtsrats) ab 2. Januar 2022<sup>3, 5</sup>

<sup>1</sup> Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 Abs. 2 AktG.

<sup>2</sup> Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

<sup>3</sup> Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

<sup>4</sup> Weitere Konzernmandate.

<sup>5</sup> Börsennotiert.

<sup>6</sup> Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns.

## Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zwölf Mitgliedern, die alle durch die Hauptversammlung am 9. Mai 2018 für eine satzungsgemäße Amtszeit gewählt worden sind.

### Jürgen Fitschen, Vorsitzender

Senior Advisor der Deutsche Bank AG

#### **Mandate:**

- > Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2</sup>
- > Syntellix AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

### Prof. Dr. Edgar Ernst, Stellvertretender Vorsitzender

Präsident Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e. V., ab Januar 2022 selbstständiger Unternehmensberater

#### **Mandate:**

- > METRO AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,5</sup>
- > TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,5</sup>

### Burkhard Ulrich Drescher

Geschäftsführer der Innovation City Management GmbH

#### **Mandat:**

- > STEAG Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)<sup>2</sup>

### Vitus Eckert

Rechtsanwalt, Gesellschafter-Geschäftsführer der Eckert Fries Carter Rechtsanwälte GmbH, ab Februar 2022 Partner der Wess Kux Kispert & Eckert Rechtsanwalts GmbH

#### **Mandate:**

- > STANDARD Medien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > S. Spitz GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Vitalis Food Vertriebs-GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der S. Spitz GmbH)<sup>2</sup>
- > Simacek Holding GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Simacek Facility Management Group GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der Simacek Holding GmbH)<sup>2</sup>

### Dr. Florian Funck

Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

#### **Mandate:**

- > CECONOMY AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,5</sup>
- > TAKKT AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>3,5</sup>

### Dr. Ute Geipel-Faber

Selbstständige Unternehmensberaterin

#### **Mandat:**

- > Bayerische Landesbank (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>

### Daniel Just

Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Versorgungskammer

#### **Mandate:**

- > DWS Grundbesitz GmbH (1. Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Universal Investment GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > GLL Real Estate Partners GmbH (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2</sup>

### Hildegard Müller

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

#### **Mandate:**

- > Siemens Energy AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,5</sup>
- > Siemens Energy Management GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der Siemens Energy AG)<sup>1</sup>
- > RAG Stiftung (Mitglied des Kuratoriums)<sup>2</sup>

### Prof. Dr. Klaus Rauscher

Selbstständiger Unternehmensberater

### Dr. Ariane Reinhart

Mitglied des Vorstands der Continental AG<sup>5</sup>

### Clara-Christina Streit

Selbstständige Unternehmensberaterin

#### **Mandate:**

- > NN Group N.V. (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2,5</sup>
- > Jerónimo Martins SGPS S.A. (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2,5</sup>
- > Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2,5</sup>
- > Deutsche Börse AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,5</sup>

### Christian Ulbrich

President and Chief Executive Officer Jones Lang LaSalle Incorporated<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 Abs. 2 AktG.

<sup>2</sup> Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

<sup>3</sup> Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

<sup>4</sup> Weitere Konzernmandate.

<sup>5</sup> Börsennotiert.

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Vonovia SE, Bochum

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Vonovia SE, Bochum und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- > entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- > vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernab-

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

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

## Bewertung der Investment Properties

Siehe Konzernanhang Textziffern 13 und 28 sowie das Kapitel zu Chancen und Risiken im zusammengefassten Lagebericht.

### *Das Risiko für den Abschluss*

In dem Konzernabschluss von Vonovia zum 31. Dezember 2021 sind Investment Properties mit einem Buchwert von 94,1 Mrd. € ausgewiesen und stellen mit 88,5 % der Bilanzsumme einen erheblichen Anteil an den Vermögenswerten dar. Davon entfallen 83,3 Mrd. € auf in Deutschland, 3,2 Mrd. € auf in Österreich und 7,6 Mrd. € auf in Schweden gelegene Immobilien. Durch die Akquisition der Deutsche Wohnen SE sind zum 30. September 2021 ausschließlich in Deutschland gelegene Investment Properties mit einem Buchwert von 28,2 Mrd. € zugegangen.

Vonovia bewertet die Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von 7,4 Mrd. € in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Vonovia ermittelt die beizulegenden Zeitwerte mit unternehmensinternen Bewertungsmodellen. Ausgenommen hiervon sind die schwedischen Immobilienportfolios sowie die durch den Erwerb der Deutsche Wohnen SE neu hinzugekommenen Pflegeimmobilien.

Die unternehmensinterne Ermittlung erfolgt über Discounted Cashflow (DCF)-Verfahren auf Basis von homogenen Bewertungseinheiten, in denen wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude zusammengefasst werden. Zusätzlich werden durch unabhängige Sachverständige Bewertungsgutachten erstellt, die der Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse dienen. Für die schwedischen Immobilienportfolios sowie für die Pflegeimmobilien wird der beizulegende Zeitwert durch unabhängige Sachverständige mittels DCF-Verfahren ermittelt.

Die Bewertung der Investment Properties ist komplex und es fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen und Daten ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen und Daten können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die bedeutsamsten Annahmen und Daten sind die Marktmieten einschließlich der erwarteten Mietpreisentwicklung, die geplanten Instandhaltungskosten und die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Bei der Entwicklung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze berücksichtigt Vonovia unter anderem die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung (Yield Compression).

Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties nicht angemessen sind.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties erforderlichen Anhangangaben nicht vollständig und angemessen sind.

### *Unsere Vorgehensweise in der Prüfung*

Unter Einbezug unserer eigenen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir teils kontrollbasiert sowie durch aussagebezogene Prüfungshandlungen die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den unternehmensinternen Bewertungsmethoden verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen gewürdigt. Darüber hinaus haben wir die internen Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der definierten Bewertungseinheiten sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsannahmen und -daten beurteilt. Zur Beurteilung der verwendeten Bewertungsannahmen und -daten, wie z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der Marktmiete und der erwarteten Mietpreisentwicklung sowie der geplanten Instandhaltungskosten, haben wir unter anderem externe Marktdaten herangezogen.

Wir haben die Angemessenheit der gewählten Annahmen für die Bewertung zum 31. Dezember 2021 des durch die Akquisition der Deutsche Wohnen SE zugegangenen Immobilienportfolios anhand einer repräsentativen Auswahl von Immobilien, die um risikoorientiert bewusst ausgewählte Elemente ergänzt wurde, beurteilt. Zu diesem Zweck wurden die bei der Bestimmung des immobilienpezifischen jährlichen Mietwachstums sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Für bewusst

ausgewählte Objekte wurden zudem Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um den jeweiligen Objektzustand zu beurteilen.

Für eine repräsentative Auswahl der nicht durch die Akquisition der Deutsche Wohnen SE zugegangenen, in Deutschland gelegenen Bewertungseinheiten sowie der in Österreich gelegenen Bewertungseinheiten, die um risikoorientiert bewusst ausgewählte Elemente ergänzt wurde, haben wir die von Vonovia vorgenommenen Wertermittlungen mit eigenen Berechnungen verglichen. Dafür haben wir für die deutschen Bestände das normierte Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und für die österreichischen Bestände das Vergleichswertverfahren in Anlehnung an die ImmoWertV verwendet. Darüber hinaus haben wir für die deutschen Bestände dieser Stichprobe Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um den jeweiligen Objektzustand zu beurteilen.

Weiterhin wurde die rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit der Bewertungsmodelle von uns beurteilt.

Wir haben uns von der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der von Vonovia beauftragten externen Sachverständigen überzeugt, die in den Gutachten angewandten Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt, die wesentlichen Bewertungsannahmen und -daten gewürdigt und die internen Bewertungsergebnisse mit denen des entsprechenden Gutachtens verglichen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und die Angemessenheit, der nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

### **Unsere Schlussfolgerungen**

Vonovia hat eine sachgerechte Bewertungsmethode implementiert, die geeignet ist, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die der Bewertung der Investment Properties zugrunde liegenden Annahmen und Daten sind angemessen. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties gemachten Angaben sind vollständig und angemessen.

### **Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte**

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen sowie den verwendeten Annahmen verweisen wir auf den Konzernanhang Ziffer 26. Angaben zur Höhe der Geschäfts- oder Firmenwerte und Angaben zur Höhe der vorgenommenen Wertminderungen finden sich im Konzernanhang unter Ziffer 26. Erläuterungen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Geschäftssegmente finden sich im zusammengefassten Lagebericht im Abschnitt Ertragslage.

### **Das Risiko für den Abschluss**

In dem Konzernabschluss von Vonovia zum 31. Dezember 2021 sind Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 2,8 Mrd. € ausgewiesen.

Die Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt entsprechend IAS 36 auf die Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus dem jeweiligen Zusammenschluss ziehen. Bei Vonovia sind dies die regionalen Geschäftsbereiche im Segment Rental, die Segmente Value-Add und Development sowie die durch den Deutsche Wohnen Erwerb hinzugekommene Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Pflege.

Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte wird jährlich anlassunabhängig auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist, überprüft. Ergeben sich Anhaltspunkte, dass die Geschäfts- oder Firmenwerte im Wert gemindert sein könnten, wird zudem ein anlassbezogener Impairment-Test durchgeführt. Für den Impairment-Test wird der Buchwert mit dem erzielbaren Betrag der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit verglichen. Liegt der Buchwert über dem erzielbaren Betrag, ergibt sich ein Abwertungsbedarf. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung und dem Nutzungswert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit.

Der Stichtag für die anlassunabhängige Werthaltigkeitsprüfung ist der 31. Dezember 2021.

Gestiegene Kapitalisierungszinssätze (WACC) sowie unterjährige Werterhöhungen der Immobilienbestände können – sofern diese wesentlich sind – Anzeichen für das Vorliegen einer Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte sein. Aus diesem Grund hat Vonovia bereits im 2. Quartal 2021 einen anlassbezogenen Werthaltigkeitstest durchgeführt.

Aufgrund weiterer wesentlicher Werterhöhungen der Immobilienbestände im 2. Halbjahr 2021 hat Vonovia auch im 4. Quartal 2021 einen anlassbezogenen Werthaltigkeitstest durchgeführt. Hierfür wurde der durch die Akquisition der Deutsche Wohnen SE im Geschäftsjahr 2021 neu entstandene und im Rahmen der zum 31. Dezember 2021 noch vorläufigen Kaufpreisallokation ermittelte Geschäfts- oder Firmenwert von 4,7 Mrd. € vorläufig auf die jeweiligen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten von Vonovia allokiert.

Vonovia ermittelt den Nutzungswert in einem komplexen Berechnungsmodell mittels eines DCF-Verfahrens. Dabei ist neben den Prognosen künftiger Zahlungsströme im Wesentlichen die Bestimmung des WACC als ermessensbehaftet einzustufen. Da sich bereits geringe Änderungen der Prognosen künftiger Zahlungsströme bzw. des WACC wesentlich auf den erzielbaren Betrag auswirken können, bestehen im Hinblick auf die Bewertung der Geschäfts- oder Firmenwerte erhebliche Schätzunsicherheiten.

In den regionalen Geschäftsbereichen im Segment Rental hat die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung (Yield Compression) bedeutenden Einfluss auf die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte, da im Vergleich zu den prognostizierten Zahlungsströmen stärker steigende Buchwerte der Investment Properties die Differenz (Headroom) zwischen dem Nutzungswert und dem Buchwert der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten verringern. Im Geschäftsjahr 2021 führte die Aufwertung der Investment Properties und der damit verbundene Anstieg der Buchwerte bei allen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten im Segment Rental zu einer Verringerung gegebenenfalls noch bestehender Headrooms bei den Geschäfts- oder Firmenwerten. Im Geschäftsjahr 2021 ergaben sich für fünf der insgesamt sechs regionalen Geschäftsbereiche Wertminderungen der Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von insgesamt 3.384,1 Mio. €.

Es besteht das Risiko, für den Konzernabschluss, dass eine bestehende Wertminderung nicht in angemessener Höhe ermittelt wurde. Außerdem besteht das Risiko, dass die damit zusammenhängenden Angaben im Konzernanhang nicht sachgerecht sind.

### **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Unter Einbezug unserer Bewertungsspezialisten haben wir sowohl für die anlassbezogenen als auch für die jährliche Werthaltigkeitsprüfung unter anderem die Angemessenheit der wesentlichen Annahmen sowie der Berechnungsmethode von Vonovia beurteilt.

Von der Angemessenheit der im Modell hinterlegten und bei der Berechnung verwendeten erwarteten zukünftigen Zahlungsströme haben wir uns unter anderem durch Abgleich mit den aktuellen Planzahlen aus der von Vonovia erstellten Detailplanung überzeugt. Wir haben weiterhin geprüft, dass die Detailplanung aus den jeweiligen vom Vorstand verabschiedeten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanungen richtig abgeleitet wurde. Zudem haben wir ein Verständnis des Prozesses für die Erstellung der Planungen erlangt und den Planungsprozess gewürdigt. Die Plausibilität der Planungsannahmen haben wir auch anhand branchenspezifischer Markterwartungen beurteilt. Zudem haben wir die Prognosegüte vergangener Planungen gewürdigt, indem wir die Planwerte mit den tatsächlich eingetretenen Werten verglichen und Abweichungen analysiert haben.

Da für die regionalen Geschäftsbereiche im Segment Rental ein bedeutender Teil des Nutzungswertes aus Cashflow-Prognosen für die Zeit nach dem Detailplanungszeitraum (Phase der ewigen Rente) resultiert, haben wir insbesondere die in der Phase der ewigen Rente angesetzte substanzwahrende Instandhaltung und die angesetzten nachhaltigen Wachstumsraten vor dem Hintergrund der regionalen Unterschiede der einzelnen Geschäftsbereiche und anhand externe Markterwartungen gewürdigt.

Hinsichtlich der von Vonovia ermittelten WACCs haben wir sowohl eine inhaltliche Würdigung der einzelnen Annahmen und Daten auf Basis verfügbarer Marktdaten als auch eine kritische Gesamtwürdigung im Vergleich zu Vergleichsunternehmen in der Immobilienbranche vorgenommen. Aufgrund der wesentlichen Auswirkungen bereits kleiner Veränderungen des WACCs haben wir einen weiteren Schwerpunkt auf die von Vonovia durchgeführten Sensitivitätsanalysen gelegt und nachvollzogen, ob und in welchem Umfang sich bei Änderung der einzelnen Annahmen und Daten der WACCs im Rahmen erwartbarer Bandbreiten weiterer Wertminderungsbedarf ergäbe.

Zur Beurteilung der methodisch und mathematisch sachgerechten Umsetzung der Bewertungsmethode haben wir die von Vonovia vorgenommene Bewertung anhand eigener Berechnungen nachvollzogen und Abweichungen analysiert.

Schließlich haben wir beurteilt, ob die Anhangangaben zur Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte sachgerecht sind. Dies umfasste auch die Beurteilung der Angemessenheit der Anhangangaben zu Sensitivitäten bei für möglich gehaltenen Änderungen wesentlicher der Bewertung zugrunde liegender Annahmen und Daten.

### **Unsere Schlussfolgerungen**

Die der Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte zugrunde liegende Berechnungsmethode ist sachgerecht und steht im Einklang mit den anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen. Die der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen und Daten der Gesellschaft liegen innerhalb akzeptabler Bandbreiten. Die mit der Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte zusammenhängenden Anhangangaben sind sachgerecht.

### **Unternehmenserwerb Deutsche Wohnen SE**

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf den Konzernanhang Textziffer 3. Angaben zum Erwerb der Deutsche Wohnen SE finden sich im Konzernanhang unter der Textziffer 4.

#### **Das Risiko für den Abschluss**

Im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots, durch Ankäufe am Markt sowie durch Einzelvereinbarungen erwarb die Vonovia SE im Geschäftsjahr 2021 insgesamt rund 87,6 % der Anteile an der Deutsche Wohnen SE.

Es handelt sich bei der Transaktion um einen sukzessiven Unternehmenszusammenschluss, da die Vonovia SE bereits vor dem im August 2021 bekanntgegebenen öffentlichen Übernahmeangebot aufgrund getätigter Anteilerwerbe über einen maßgeblichen Einfluss über die Deutsche Wohnen SE verfügte. Mit dem Erwerb weiterer Anteile sowie der im Rahmen des öffentlichen Übernahmeangebots angedienten Anteile hat die Vonovia SE seit dem 30. September 2021 (Erwerbszeitpunkt) Beherrschung über die Deutsche Wohnen SE und deren mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften (Deutsche Wohnen) erlangt. Entsprechend wird der Deutsche Wohnen-Teilkonzern ab diesem Zeitpunkt mittels Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Vonovia eingebunden.

Die Gesamtgegenleistung zum Erwerbszeitpunkt beträgt 18,0 Mrd. €. Unter Berücksichtigung des im Rahmen der zum 31. Dezember 2021 noch vorläufigen Kaufpreisallokation ermittelten erworbenen Nettovermögens in Höhe von 15,3 Mrd. € und den Nicht beherrschenden Anteilen in Höhe von 2,0 Mrd. € ergibt sich ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 4,7 Mrd. €.

Das Nettovermögen ergibt sich als Saldo aus den erworbenen Vermögenswerten und den übernommenen Schulden, die nach IFRS 3 im Regelfall zum beizulegenden Zeitwert im Erwerbszeitpunkt angesetzt werden. Zur Identifikation und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden hat Vonovia einen unabhängigen Sachverständigen hinzugezogen.

Die Identifikation und die Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden sind komplex und beruhen teils auf ermessensbehafteten Annahmen des Vorstands. Insbesondere bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte von erworbenen Vermögenswerten und übernommenen Schulden sind Ermessensentscheidungen des Vorstands bezüglich der in die Bewertung einfließenden Annahmen erforderlich. Wesentliche Annahmen betreffen insbesondere die künftigen Zahlungsströme und die Diskontierungszinssätze.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden unzutreffend identifiziert bzw. fehlerhaft bewertet sind. Außerdem besteht das Risiko, dass die Angaben im Konzernanhang nicht vollständig und sachgerecht sind.

#### **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Zunächst haben wir uns durch Befragungen des Vorstands und weiterer relevanter Ansprechpartner der Vonovia und durch Würdigung des öffentlichen Übernahmeangebotes sowie weiterer Verträge und Vereinbarungen ein Verständnis von der Transaktion, der Geschäftstätigkeit sowie des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfelds der Deutsche Wohnen verschafft.

Den Prozess der Identifikation der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden haben wir vor dem Hintergrund unserer Branchenkenntnisse und gewonnenen Erkenntnisse der Geschäftstätigkeit sowie des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfelds der Deutsche Wohnen auf Übereinstimmung mit den Anforderungen nach IFRS 3 gewürdigt.

Hierzu haben wir auch den externen Sachverständigen befragt und dessen Vorgehensweise bei der Identifizierung der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden, die einer Bewertung zum beizulegenden Zeitwert unterzogen wurden, beurteilt. Die von dem externen Sachverständigen erstellte Übersicht mit den identifizierten und zu bewertenden Vermögenswerten und Schulden haben wir hinsichtlich ihrer Vollständigkeit analysiert. Hierzu haben wir den Erkenntnissen des externen Sachverständigen auch unsere eigenen Erkenntnisse und Erwartungen gegenübergestellt und diese miteinander verglichen. Zudem haben wir die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des von Vonovia beauftragten unabhängigen Sachverständigen beurteilt.

Die Bewertung der identifizierten erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden haben wir risikoorientiert unter Einbeziehung unserer Bewertungsspezialisten gewürdigt.

Hierzu haben wir unter anderem die Angemessenheit der Bewertungsverfahren sowie der in die Bewertung eingeflossenen wesentlichen Annahmen und Daten beurteilt. Die den künftigen Zahlungsströmen und Diskontierungszinssätzen zugrunde liegenden Annahmen und Daten haben wir mit den Planungsverantwortlichen erörtert sowie mit eigenen Annahmen und öffentlich verfügbaren Daten verglichen.

Schließlich haben wir beurteilt, ob die Anhangangaben zu dem Erwerb der Deutsche Wohnen vollständig und sachgerecht sind.

#### **Unsere Schlussfolgerungen**

Das der Identifikation und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zugrunde liegende Vorgehen ist sachgerecht und steht im Einklang mit den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen. Die wesentlichen Annahmen und Daten sind angemessen, die Darstellung im Konzernanhang ist sachgerecht.

#### **Sachgerechte Einbeziehung der QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss der Vonovia**

Zur Einbeziehung der QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften in den Konzernabschluss der Vonovia verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang unter dem Abschnitt 30.

#### **Das Risiko für den Abschluss**

Vonovia hält eine 40 % Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG, Leipzig, dem Mutterunternehmen der QUARTERBACK Gruppe. Darüber hinaus hält Vonovia weitere elf 44 % bis 50 % Beteiligungen an QUARTERBACK-Objektgesellschaften, deren anderer wesentlicher Gesellschafter die QUARTERBACK Gruppe ist. Im Konzernabschluss der Vonovia zum 31. Dezember 2021 werden die QUARTERBACK Gruppe und die QUARTERBACK-Objektgesellschaften nach der Equity-Methode einbezogen. Der fortgeschriebene Equity-Buchwert für die QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt 475,2 Mio. € und es wurde für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2021 ein Ergebnis aus der Equity-Bilanzierung der QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften von insgesamt 3,7 Mio. € in der Konzern - Gewinn - und Verlustrechnung erfasst.

Im Geschäftsjahr sind insbesondere die nachfolgenden Geschäftsvorfälle mit der QUARTERBACK Gruppe und einzelnen QUARTERBACK-Objektgesellschaften erfolgt:

- > Gewährung von Gesellschafterdarlehen durch die Vonovia
- > Veräußerung einer Projektmanagementgesellschaft an die QUARTERBACK Gruppe
- > Vereinbarung von Verträgen über künftige Erwerbe von Projektimmobilien durch die Vonovia
- > Vereinbarung von Geschäftsbesorgungsverträgen

Hinzu kamen personelle Wechsel zur QUARTERBACK Gruppe.

Die Entscheidung, ob eine Einbeziehung der QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften nach der Equity-Methode sachgerecht ist, wird insbesondere anhand der Regelungen in IAS 28, IFRS 11 und IFRS 10 vorgenommen.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass aufgrund der Komplexität des Sachverhalts die Einbeziehung QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften in den Konzernabschluss der Vonovia nach der Equity-Methode nicht sachgerecht ist.

### **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Im Rahmen der Prüfung der Sachgerechtigkeit der Einbeziehung der QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften in den Konzernabschluss der Vonovia nach der Equity Methode haben wir risikoorientiert insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- > Erlangung eines Verständnisses über die Konzernabschlusserstellung und Beurteilung der Einrichtung und Ausgestaltung identifizierter interner Kontrollen insbesondere im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der der Einbeziehungsentscheidung zugrunde liegenden Informationen.
- > Befragung von Mitgliedern des Managements der Vonovia und der QUARTERBACK Immobilien AG, des Abschlussprüfers der QUARTERBACK Immobilien AG sowie weiterer Ansprechpartner.
- > Analyse der abgeschlossenen Verträge, auch im Hinblick auf ihren wirtschaftlichen Gehalt und die Marktüblichkeit ihrer Konditionen.
- > Würdigung der Auswirkungen der personellen Veränderungen auf mögliche Änderungen der Einflussnahme.

Überprüfung der von der Vonovia erstellten Gesamtanalyse zur Equity-Einbeziehung der QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften bezüglich der sachgerechten Beurteilung und vollständigen Berücksichtigung aller relevanten Sachverhalte.

### **Unsere Schlussfolgerungen**

Die Einbeziehung der QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss der Vonovia ist sachgerecht.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts:

- > die nichtfinanzielle Konzernerklärung, die in einem eigenen Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, und
- > die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

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

Auftragsgemäß haben wir eine gesonderte betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernerklärung durchgeführt. In Bezug auf Art, Umfang und Ergebnisse dieser betriebswirtschaftlichen Prüfung weisen wir auf unseren Prüfungsvermerk vom 16. März 2022 hin.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

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

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

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

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

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

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

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

- > identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- > gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen

Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- > beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- > ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- > beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- > holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- > beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- > führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorien-

tierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „2022-03-14 - Testatsdatei.zip“ (SHA256-Hashwert: 12a811e93a30caf5f72f9d86e64171835d8aaf7cf85828f304c09163c602df4b) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der

Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410) (10.2021) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

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

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

- > identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- > gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- > beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- > beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- > beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

#### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 16. April 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. Dezember 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Seit dem Börsengang der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 sind wir ununterbrochen als Konzernabschlussprüfer der Vonovia SE tätig.

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

## Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Maximilian Cremer.

Düsseldorf, den 16. März 2022

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Ufer  
Wirtschaftsprüfer



gez. Cremer  
Wirtschaftsprüfer

# Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nicht-finanziellen Konzernklärung

An den Aufsichtsrat der Vonovia SE, Bochum

Wir haben die nichtfinanzielle Konzernklärung der Vonovia SE, Bochum, (im Folgenden „Gesellschaft“) sowie den als Bestandteil qualifizierten Abschnitt „Grundlagen des Konzerns“ im zusammengefassten Lagebericht, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung war die materielle Prüfung von Verweisen auf Internetseiten und externe Dokumentationsquellen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die

gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

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

## Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

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

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, als Limited Assurance Engagement durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit beurteilen können, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Gesellschaft

im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Dies bedeutet nicht, dass zu jeder Angabe jeweils ein separates Prüfungsurteil abgegeben wird. Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unseres Auftrags haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- > Befragungen von für die Wesentlichkeitsanalyse verantwortlichen Mitarbeitern auf Gruppenebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung wesentlicher Themen und entsprechender Berichtsgrenzen von Vonovia SE zu erlangen
- > Eine Risikoeinschätzung, einschließlich einer Medienanalyse, zu relevanten Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung von Vonovia SE in der Berichtsperiode
- > Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben, einschließlich der Konsolidierung der Daten, zu Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung
- > Befragungen von Mitarbeitern auf Gruppenebene, die für die Ermittlung der Angaben zu Konzepten, Due-Diligence-Prozessen, Ergebnissen und Risiken, die Durchführung von internen Kontrollhandlungen und die Konsolidierung der Angaben verantwortlich sind
- > Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente
- > Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben, welche zur Konsolidierung auf Gruppenebene von allen Standorten gemeldet wurden

- > Einschätzung der lokalen Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten
- > Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben
- > Befragungen von verantwortlichen Mitarbeitern auf Gruppenebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung relevanter Wirtschaftsaktivitäten gemäß EU-Taxonomie zu erlangen
- > Beurteilung des Prozesses zur Identifikation der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung

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

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise hinreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sicherung der Unabhängigkeit und Qualität des Wirtschaftsprüfers

Bei der Durchführung des Auftrags haben wir die Anforderungen an Unabhängigkeit und Qualitätssicherung aus den nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen, insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer sowie des IDW-Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1), beachtet.

#### Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Vonovia SE für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB und mit der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung aufgestellt worden ist.

## Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel

Dieser Vermerk ist an den Aufsichtsrat der Vonovia SE, Bochum, gerichtet und ausschließlich für diesen bestimmt. Gegenüber Dritten übernehmen wir insoweit keine Verantwortung.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für den Aufsichtsrat der Vonovia SE, Bochum, erbracht haben, lagen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde (<https://www.kpmg.de/bescheinigungen/lib/aab.pdf>). Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in diesem Vermerk enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsregelung unter Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Düsseldorf, den 16. März 2022

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stauder  
Wirtschaftsprüfer



Brokof  
Wirtschaftsprüferin

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## Bilanzzeit

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

Bochum, den 10. März 2022



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Helene von Roeder  
(CTO)

# Berichterstattung nach EPRA

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

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

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

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

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

Das Segment Development ist im Geschäftsjahr 2021 weiter ausgebaut worden. Weiterhin werden fast ausschließlich Wohneinheiten erstellt. Weitere Informationen zum Segment Development können dem Kapitel [→ Portfolio im Developmentgeschäft](#) entnommen werden.

## EPRA-Kennzahlen im Überblick

in Mio. €		2020	2021	Veränderung in %	
<b>EPRA-Performance Kennzahlen</b>	<b>Definition</b>	<b>Zielsetzung</b>			
EPRA Überschuss (EPRA Earnings)	Ergebnis des operativen Geschäfts.	Wesentliche Kennzahl zur Bestimmung des operativen Ergebnisses. Indikation, inwieweit aktuelle Dividendenzahlungen durch das operative Ergebnis gedeckt sind.	1.196,9	1.361,7	13,8
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen.	Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS Eigenkapitalanpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des Marktwerts des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereitzustellen.	43.677,3	64.216,1	47,0
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern wird hierdurch unvermeidbar realisiert werden.		35.488,6	51.826,1	46,0
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Bestimmung des Eigenkapitalwerts in einem Verkaufsszenario. Latente Steuern, Finanzierungsinstrumente und weitere Anpassungen werden zum Marktwert angesetzt, unter Berücksichtigung der resultierenden Steuereffekte.		20.543,4	30.155,4	46,8
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %	Annualisierte Mieteinnahmen basierend auf dem Bestand zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten, bezogen auf den Marktwert der Immobilien erhöht um die Erwerbsnebenkosten.	Vergleichbarer Maßstab zur Portfoliobewertung. Dieser Maßstab soll Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedlicher Portfolios geben.	3,0	2,6	-0,4 pp
EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up Net Initial Yield) in %	Anpassung der EPRA-Nettoanfangsrendite in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten (oder andere noch nicht ausgelaufene Mietanreize wie zeitlich begrenzte Mietreduktionen oder Staffelmieten).		3,0	2,6	-0,4 pp
EPRA Leerstandsquote (EPRA Vacancy rate) in %	Geschätzte Marktmiete der leer stehenden Einheiten in Bezug zur geschätzten Marktmiete des gesamten Portfolios.	„Reiner“ Maßstab für die leer stehenden Einheiten (in %) basierend auf der geschätzten Marktmiete.	2,3	2,0	-0,3 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.	Wesentliche Kennzahl zur Messung von Veränderungen der Kosten der Gesellschaft.	26,8	25,5	-1,3 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.		25,6	24,4	-1,2 pp

## EPRA Überschuss (EPRA Earnings)

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

Der EPRA-Überschuss stieg 2021 um 13,8% gegenüber 2020.

Als unternehmensspezifische Anpassungen werden Ergebnisbeiträge aus den Segmenten Development und Recurring

Sales aufgenommen. Außerdem werden aperiodische und einmalige Zinsaufwendungen, Abschreibungen, sonstige Sondereinflüsse sowie Steuern, die keinen laufenden Ertragsteuern entsprechen, eliminiert. Nach Anpassung von IFRS 16 und Effekten, die aus der Übernahme der Deutsche Wohnen resultieren, ergibt sich der angepasste Überschuss. Dieser entspricht dem Group FFO, der gegenüber dem Vorjahr um 24,0% gesteigert werden konnte.

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

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis IFRS</b>	<b>3.340,0</b>	<b>2.830,9</b>	<b>-15,2</b>
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-3.719,8	-7.393,8	98,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-182,1	-165,0	-9,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-61,8	-137,9	>100
Vertriebskosten*	35,3	68,8	94,9
Steuern auf das Vertriebsergebnis	31,1	68,2	>100
Wertminderung Goodwill	-	3.384,1	-
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten und verbundenen Abschlusskosten	98,9	162,1	63,9
Akquisitionskosten	24,0	14,1	-41,3
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	1.631,3	2.530,2	55,1
<b>EPRA Überschuss (EPRA earnings)</b>	<b>1.196,9</b>	<b>1.361,7</b>	<b>13,8</b>
<b>EPRA Überschuss (EPRA earnings) pro Aktie in €**</b>	<b>1,98</b>	<b>1,75</b>	<b>-11,6</b>
Anpassung Development	48,1	102,8	>100
Anpassung Recurring Sales	92,4	114,0	23,4
Anpassung sonstige Sondereinflüsse	37,5	23,0	-38,7
Anpassung Abschreibungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	92,3	114,1	23,6
Anpassung aperiodischer/einmaliger Zinsaufwand	-45,8	-20,5	-55,2
Anpassung Steuern auf das Vertriebsergebnis und sonstige/aperiodische Steuern	-40,4	-12,1	-70,0
Anpassung IFRS 16 Effekte	-32,8	-37,3	13,7
Anpassung Deutsche Wohnen	-	26,3	-
<b>Angepasster Überschuss (Group FFO)</b>	<b>1.348,2</b>	<b>1.672,0</b>	<b>24,0</b>
<b>Angepasster Überschuss (Group FFO) pro Aktie in €**</b>	<b>2,23</b>	<b>2,15</b>	<b>-3,6</b>

\* Aufgrund noch nicht vollzogener Integration der Segmente ohne Vertriebskosten Deutsche Wohnen.

\*\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien, Vorjahreswert TERP-adjusted (TERP Faktor 1,067).

## EPRA NAV-Kennzahlen

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

Der EPRA Net Reinstatement Value (NRV) wird ermittelt unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Er repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen und um den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente nach Berücksichtigung latenter Steuern adjustiert. Außerdem wird der Fair Value der immateriellen Vermögenswerte ergänzt. Bei Vonovia handelt es sich hierbei um den Zusatzwert der Segmente Value-add und Development, der durch ein jährlich aktualisiertes Gutachten ermittelt wird. Darüber hinaus werden die Erwerbsnebenkosten, die bei der Immobilienbewertung in Abzug gebracht wurden, wieder hinzugerechnet.

Die Ermittlung des EPRA NTA (Net Tangible Assets) erfolgt unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern auf das Immobilienvermögen wird somit durch Verkäufe unvermeidbar realisiert werden. Bei Vonovia sind die Portfolio-Cluster-

Recurring Sales, Non-core Disposals sowie der Bestand in Österreich, nicht dem langfristig gehaltenen Immobilienbestand zuzuordnen. Die latenten Steuern auf diese Portfolios werden proportional zu den Verkehrswerten bestimmt und reduzieren die insgesamt angesetzten latenten Steuern. Analog werden die Erwerbsnebenkosten für diese Portfolios ermittelt und nicht werterhöhend berücksichtigt. Aufgrund der ausstehenden Zuordnung der Deutsche Wohnen Immobilien zu den Portfolioclustern werden die latenten Steuern zu 50% berücksichtigt und die Erwerbsnebenkosten vollständig. Der Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente nach Berücksichtigung latenter Steuern wird bereinigt und die immateriellen Vermögenswerte (Goodwill und sonstiges immaterielles Vermögen) werden vollständig eliminiert.

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

In den nachstehenden Tabellen sind die NAV-Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2021 und dem entsprechenden Vorjahr aufgeführt.

31.12.2021 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>33.287,1</b>	<b>33.287,1</b>	<b>33.287,1</b>
Latente Steuern auf Investment Properties	20.053,3	15.498,3	-
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	28,6	28,6	-
Goodwill	-	-2.766,5	-2.766,5
Immaterielle Vermögenswerte	-	-238,8	-
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-365,2
Fair Value immaterielle Vermögenswerte	4.336,0	-	-
Erwerbsnebenkosten	6.511,1	6.017,4	-
<b>NAV</b>	<b>64.216,1</b>	<b>51.826,1</b>	<b>30.155,4</b>
Anzahl Aktien verwässert (Mio.)	776,6	776,6	776,6
<b>NAV pro Aktie (in €)</b>	<b>82,69</b>	<b>66,73</b>	<b>38,83</b>

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

31.12.2020 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>23.143,9</b>	<b>23.143,9</b>	<b>23.143,9</b>
Latente Steuern auf Investment Properties	11.947,7	10.466,7	-
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	54,9	54,9	-
Goodwill	-	-1.494,7	-1.494,7
Immaterielle Vermögenswerte	-	-117,0	-
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-1.105,8
Fair Value immaterielle Vermögenswerte	4.610,0	-	-
Erwerbsnebenkosten	3.920,8	3.434,8	-
<b>NAV</b>	<b>43.677,3</b>	<b>35.488,6</b>	<b>20.543,4</b>
Anzahl Aktien verwässert** (Mio.)	603,8	603,8	603,8
<b>NAV pro Aktie (in €)**</b>	<b>72,34</b>	<b>58,78</b>	<b>34,02</b>

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

\*\* TERP-adjusted (TERP Faktor 1,067).

### EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield)

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

Bei der Topped-up-Nettoanfangsrendite werden die Vermietungsanreize in den annualisierten Netto-Mieterträgen

eliminiert. Für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen sind die Vermietungsanreize nur von geringer Bedeutung.

Trotz eines deutlichen Anstiegs der annualisierten Netto-Mieterträge sinkt die EPRA Nettoanfangsrendite von 3,0 % im Jahr 2020 auf 2,6 % im Jahr 2021. Ursächlich hierfür ist eine deutliche Steigerung des Verkehrswertes des Immobilienportfolios über die Mietentwicklung hinaus (Yield Compression).

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienportfolios* (netto)	56.834,4	92.411,7	62,6
Erwerbsnebenkosten	3.920,8	6.420,5	63,8
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	60.755,2	98.832,2	62,7
Annualisierte Mieterträge	2.351,9	3.234,8	37,5
Nicht umlegbare Objektkosten insgesamt	-505,5	-668,4	32,2
Annualisierte Nettomieterträge	1.846,4	2.566,4	39,0
Anpassungen für Vermietungsanreize	4,9	6,8	38,8
Topped-up annualisierte Nettomieterträge	1.851,3	2.573,2	39,0
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA net initial yield) in %	3,0	2,6	-0,4 pp
EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up net initial yield) in %	3,0	2,6	-0,4 pp

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

### EPRA Leerstandsquote (ERPRVA Vacancy Rate)

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

Leerstandsquote wird mit der Marktmiete der Wohnimmobilien bewertet.

Zum Jahresende 2021 war unser Wohnungsbestand wiederum nahezu voll vermietet. Die EPRA Leerstandsquote lag mit 2,0 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 2,3 %.

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung in %
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	56,6	74,9	32,3
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	2.515,2	3.674,3	46,1
<b>EPRA Leerstandsquote (EPRA vacancy rate) in %</b>	<b>2,3</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,3 pp</b>

### EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio)

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

inklusive und exklusive direkter Leerstandskosten ausgewiesen. In 2021 hat sich die EPRA Kostenquote um 1,3 Prozentpunkte (inkl. direkter Leerstandskosten) bzw. 1,2 Prozentpunkte (exkl. direkter Leerstandskosten) ggü. dem Vorjahr verringert.

in Mio. €	2020	2021*	Veränderung in %
Operative Kosten Rental	410,6	380,9	-7,2
Aufwendungen für Instandhaltung	321,1	332,7	3,6
Adjusted EBITDA Value-add	-152,3	-148,8	-2,3
Zwischengewinne	33,5	37,8	12,8
<b>EPRA Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>612,9</b>	<b>602,6</b>	<b>-1,7</b>
Direkte Leerstandskosten	-27,0	-25,9	-4,1
<b>EPRA Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>585,9</b>	<b>576,7</b>	<b>-1,6</b>
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>2.285,9</b>	<b>2.361,6</b>	<b>3,3</b>
<b>EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>26,8</b>	<b>25,5</b>	<b>-1,3 pp</b>
<b>EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>25,6</b>	<b>24,4</b>	<b>-1,2 pp</b>

\* Aufgrund noch nicht vollzogener Integration der Segmente nur Vonovia ohne Deutsche Wohnen.  
Kosten werden nur im Zusammenhang mit selbsterstellten substanzwahrenden/wertschaffenden Investitionen aktiviert.

## Immobilienbezogene Investitionen

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

In der Kategorie Akquisitionen war 2021 geprägt durch die Übernahme der Deutsche Wohnen. Im Vorjahr sind ver-

gleichsweise kleinere Portfolios in Deutschland mit den Schwerpunkten in Kiel und Berlin erworben worden.

Die Investitionen in den Neubau konnten in 2021 deutlich ausgeweitet werden (46,9%). Beim Bestandsportfolio erfolgten Investitionen auf Vorjahresniveau.

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Akquisitionen	292,6	28.334,1	>100
Neubau*	435,5	639,9	46,9
Bestandsportfolio	1.114,5	1.124,2	0,9
Zusätzlich vermietbare Fläche	-	-	-
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	1.114,5	1.124,2	0,9
Sonstige	-	-	-
<b>Immobilienbezogene Investitionen</b>	<b>1.842,6</b>	<b>30.098,2</b>	<b>&gt;100</b>

\* Inkl. Aufstockungen.

## Like-for-like-Mietsteigerungen

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

31.12.2021	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		Veränderung (in %)
			31.12.2020 (p. a. in Mio. €)	31.12.2021 (p. a. in Mio. €)	
Strategic	319.661	19.865	1.651,3	1.708,0	3,4
Urban Quarters	233.227	14.368	1.176,7	1.218,4	3,5
Urban Clusters	86.434	5.497	474,6	489,6	3,2
Recurring Sales	23.379	1.562	133,1	136,8	2,8
Non-core Disposals	930	76	7,2	7,4	3,5
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>343.970</b>	<b>21.504</b>	<b>1.791,6</b>	<b>1.852,3</b>	<b>3,4</b>
Vonovia Schweden	37.343	2.670	321,3	329,9	2,7
Vonovia Österreich	20.101	1.494	85,7	86,6	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>401.414</b>	<b>25.667</b>	<b>2.198,5</b>	<b>2.268,8</b>	<b>3,2</b>

\* Der zugrundeliegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 59.974,7 Mio. €.

Regionalmarkt	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		Veränderung (in %)
			31.12.2020 (p. a. in Mio. €)	31.12.2021 (p. a. in Mio. €)	
Berlin	44.374	2.835	225,0	239,7	6,6
Rhein-Main-Gebiet	26.582	1.697	174,7	179,4	2,7
Südliches Ruhrgebiet	41.633	2.563	198,0	204,8	3,4
Rheinland	28.065	1.880	168,7	173,6	2,9
Dresden	37.150	2.126	161,5	165,0	2,1
Hamburg	19.219	1.223	109,1	112,2	2,8
Kiel	23.751	1.364	108,1	112,6	4,2
München	9.527	626	63,6	65,4	3,0
Stuttgart	13.291	834	81,5	83,8	2,9
Hannover	15.790	999	83,2	85,2	2,5
Nördliches Ruhrgebiet	24.255	1.497	107,8	110,3	2,4
Bremen	11.401	694	50,7	52,3	3,1
Leipzig	8.641	558	41,7	42,6	2,2
Westfalen	9.213	602	47,1	48,7	3,5
Freiburg	3.990	273	25,2	26,1	3,9
Sonstige Strategische Standorte	25.711	1.635	138,0	142,3	3,1
<b>Gesamt strategische Standorte DE</b>	<b>342.593</b>	<b>21.405</b>	<b>1.783,7</b>	<b>1.844,2</b>	<b>3,4</b>
Non-Strategic Standorte	1.377	99	7,9	8,1	2,3
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>343.970</b>	<b>21.504</b>	<b>1.791,6</b>	<b>1.852,3</b>	<b>3,4</b>
Vonovia Schweden	37.343	2.670	321,3	329,9	2,7
Vonovia Österreich	20.101	1.494	85,7	86,6	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>401.414</b>	<b>25.667</b>	<b>2.198,5</b>	<b>2.268,8</b>	<b>3,2</b>

\* Der zugrundeliegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 59.974,7 Mio. €.

# Glossar

## **Adjusted EBITDA Development**

Das Adjusted EBITDA Development beinhaltet den Rohertrag aus den Developmentaktivitäten der to sell-Projekte (Erlöse der veräußerten Developmentprojekte abzüglich der Herstellkosten) und den Rohertrag der Developmentaktivitäten der to hold-Projekte (Fair Value der für den eigenen Bestand entwickelten Einheiten abzüglich der aufgelaufenen Herstellkosten) abzüglich der operativen Kosten des Segments Development.

## **Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen**

Das Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen wird errechnet, indem von den Segmenterlösen der Deutsche Wohnen-Gruppe die operativen Kosten des Segments Deutsche Wohnen sowie die Buchwertabgänge der veräußerten Immobilien abgezogen werden.

## **Adjusted EBITDA Recurring Sales**

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

## **Adjusted EBITDA Rental**

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

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

Das Adjusted EBITDA Total ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen, operativen Beteiligungen und Zwischengewinn), das um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte und um den Nettoertrag aus Bewertungen für

Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs, sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen. Das Adjusted EBITDA Total ist die Summe aus Adjusted EBITDA Rental, Adjusted EBITDA Value-add, Adjusted EBITDA Recurring Sales, Adjusted EBITDA Development und Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen.

## **Adjusted EBITDA Value-add**

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

## **COSO**

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

## **Covenants**

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

## **EPRA-Kennzahlen**

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

### **EPRA NTA**

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

### **European Public Real Estate Association (EPRA)**

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

### **Fair Value (Zeit-/Verkehrswert)**

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

### **GAV**

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

### **Group FFO**

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

### **Instandhaltung**

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

### **Leerstandsquote**

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

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

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

### **Mieteinnahmen**

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

### **Modernisierungsmaßnahmen**

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inklusive der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z. B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschosdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger

bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

### **Monatliche Ist-Miete**

Die monatliche Ist-Miete (in €/m<sup>2</sup>) ist der aktuelle Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die Mietsteigerung like-for-like stellt die Mietsteigerung des Wohnungsportfolios dar, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia und zum Berichtsstichtag vermietet war. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Mietsteigerung like-for-like nicht berücksichtigt. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich die organische Mietsteigerung.

### **Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index (SPI))**

Index zur Messung der Leistung in nichtfinanziellen Themenbereichen. Das nachhaltige Handeln von Vonovia ist auf die identifizierten Top-Nachhaltigkeitsthemen, die im Nachhaltigkeits-Performance-Index gebündelt sind, ausgerichtet. Dabei wird der Kundenzufriedenheitsindex (CSI) in die Berechnung des Nachhaltigkeits-Performance-Index mit einbezogen. Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen eines externen Dienstleisters erhoben und bewertet die Wirksamkeit und Nachhaltigkeit unserer Dienstleistungen beim Kunden. Weitere Indikatoren im Nachhaltigkeits-Performance-Index sind die jährlich erzielte CO<sub>2</sub>-Einsparung im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversity im Top-Management.

### **Non-core Disposals**

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

### **Rating**

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

### **Recurring Sales**

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

### **Verkehrswert-Step-up**

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

### **Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)**

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

# Finanzkalender

## 18. März 2022

Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2021

## 29. April 2022

Hauptversammlung (virtuell)

## 5. Mai 2022

Veröffentlichung des 3-Monats-Zwischenberichts 2022

## 3. August 2022

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2022

## 4. November 2022

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2022

### Hinweis

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de).

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

### Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2021 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

# Kontakt

## Vonovia SE

Universitätsstraße 133  
44803 Bochum  
Tel. +49 234 314-0  
Fax +49 234 314-1314  
[info@vonovia.de](mailto:info@vonovia.de)  
[www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

## Ihre Ansprechpartner

### *Investor Relations*

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

### *Unternehmenskommunikation*

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

### Impressum

Herausgeber:  
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:  
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:  
EnglishBusiness AG, Hamburg

Fotografie:  
Vonovia; BUWOG/Stephan Huger; Catrin Moritz; Steffen Füssel; maz & movie; Claudia Hechtenberg; Formstadt; Cycle Zero Visual; gettyimages

Stand: März 2022  
© Vonovia SE, Bochum

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

**565.334**

 Schweden

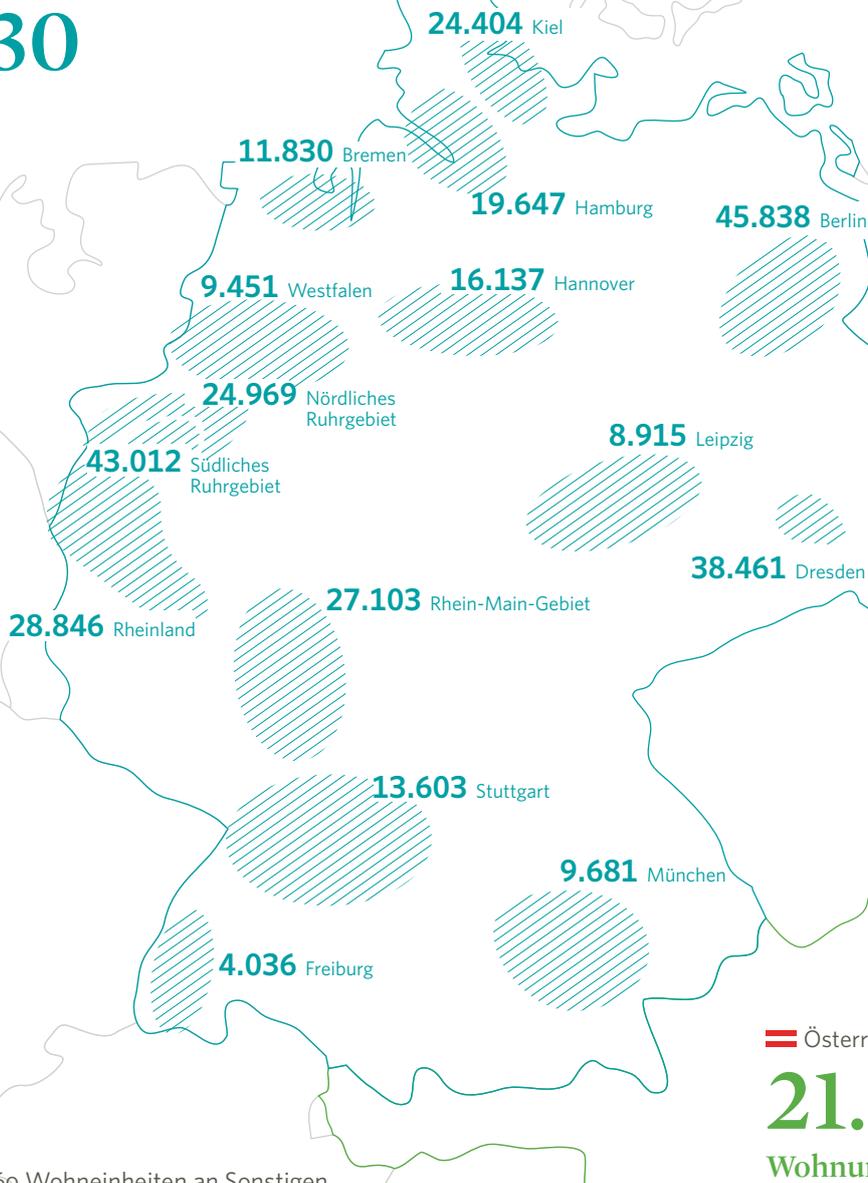
**38.486**

Wohnungen

 Deutschland

**505.330**

Wohnungen\*



\* Einschließlich 26.569 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 1.461 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten und 151.367 Wohneinheiten von Deutsche Wohnen.