VONOVIA SE

Geschäftsbericht 2025

VONOVIA

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	**2021**	**2022**	**2023**	**2024***	**2025**
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	2.254,4	2.606,1	2.583,8	2.641,8	2.800,8
Adjusted EBITDA Rental	1.778,5	2.254,3	2.401,7	2.385,7	2.445,0
Adjusted EBITDA Value-add	153,8	126,7	105,5	168,4	197,5
Adjusted EBITDA Recurring Sales	113,2	135,1	63,4	57,6	83,2
Adjusted EBITDA Development	185,4	90,0	13,2	30,1	75,1
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)		1.997,3	1.866,2	1.816,3	1.904,3
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**		2,53	2,31	2,22	2,29
Auf die Minderheiten entfallendes bereinigtes Periodenergebnis				142,7	165,5
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes bereinigtes Periodenergebnis				1.463,0	1.541,0
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes bereinigtes Periodenergebnis pro Aktie in €**				1,79	1,85
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7.393,8	-1.177,6	-10.651,2	-1.559,0	1.390,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5.092,0	-604,6	-9.185,2	-603,4	2.527,7
Periodenergebnis	2.440,5	-669,4	-6.756,2	-962,3	4.185,5
Operating Free Cash-Flow***		1.821,4	1.414,8	1.832,2	1.778,5
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.823,9	2.084,3	1.901,2	2.401,6	2.448,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.115,8	938,2	-825,9	-187,6	-127,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	18.125,0	-3.145,1	-961,0	-1.821,0	-878,4
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau (to hold)	2.185,6	2.266,3	1.527,0	1.601,0	1.972,7
davon Instandhaltungsleistungen	753,3	856,5	722,5	764,7	811,2
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen	792,4	837,4	513,3	611,8	807,5
davon Neubau (to hold)	639,9	572,4	291,2	224,5	354,0

Bilanzielle Kennzahlen/Finanzkennzahlen in Mio. €	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**
Verkehrswert des Immobilienbestands	97.845,3	94.694,5	83.927,7	81.971,4	84.448,2
EPRA NTA	48.640,8	45.744,5	38.140,9	37.215,6	39.253,7
EPRA NTA pro Aktie in €****	62,63	57,48	46,82	45,23	46,28
LTV in %	45,4	45,1	47,3	47,7	45,4
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total		15,7x	15,6x	15,1x	13,8x
ICR (Adj. EBITDA Total/Bereinigtes Netto-Finanzergebnis)			4,1x	3,7x	3,8x

Nichtfinanzielle Kennzahlen	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	636.507	621.303	617.343	613.153	607.234
davon eigene Wohnungen	565.334	548.524	545.919	539.753	530.979
davon Wohnungen Dritter	71.173	72.779	71.424	73.400	76.255
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m²)	28.784	34.525	34.349	34.042	33.482
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	452.868	550.342	547.905	543.026	533.718
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m²)	26,17	24,81	21,03	22,46	24,23
davon Instandhaltungsaufwand (€/m²)	13,01	12,86	12,41	13,82	14,46
davon substanzwahrende Investitionen (€/m²)	13,16	11,95	8,62	8,64	9,77
Anzahl erworbener Einheiten	155.145	969	63	–	2.082
Anzahl verkaufter Einheiten	6.965	19.760	3.838	7.654	11.306
davon Recurring Sales	2.803	2.710	1.590	2.470	2.333
davon Non Core/Sonstiges	4.162	17.050	2.248	5.184	8.973
Anzahl neu gebauter Einheiten*****	2.200	3.749	2.460	3.747	2.090
davon für den eigenen Bestand*****	1.373	2.071	1.332	1.276	800
davon für den Verkauf an Dritte*****	827	1.678	1.128	2.471	1.290
Leerstandsquote in %	2,2	2,0	2,0	2,0	2,1
Monatliche Ist-Miete in €/m²	7,33	7,49	7,74	8,01	8,38
Mietsteigerung organisch in %	3,8	3,3	3,8	4,1	4,1
Nachhaltigkeits-Performance-Index in %******	109	103	111	104	106
CO_2-Intensität in Deutschland in kg CO_2e/m²	38,4	33,0	31,7	31,2	30,7
Mitarbeiter, Anzahl (fortgeführte Geschäftsbereiche)*****	15.871	12.117	11.946	12.056	12.708

* Geschäftszahlen 2024 vergleichbar gemäß aktueller Kennzahlendefinition.
** 2021 basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien, 2022–2025 basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.
*** Geschäftszahlen 2021–2023 wie berichtet, 2024 vergleichbar gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Zwischengewinne/-verluste sowie Konkretisierung Nettoumlaufvermögen.
**** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.
***** Geschäftszahlen 2021/2022 wie berichtet, 2023/2024 vergleichbar gemäß aktueller Kennzahlendefinition.
****** 2021/2022 exkl. Deutsche Wohnen. 2023–2025 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege).

Inhalt

Unternehmen und Aktie

4 Brief des Vorstands
8 Bericht des Aufsichtsrats
18 Vorstand
20 Aufsichtsrat
21 Corporate Governance
32 2025 im Überblick
34 Vonovia SE am Kapitalmarkt

Zusammengefasster Lagebericht

42 Grundlagen des Konzerns
48 Nachhaltigkeitserklärung
140 Chancen und Risiken
153 Unternehmenssteuerung
158 Portfoliostruktur
166 Wirtschaftsbericht
192 Prognosebericht
194 Weitere gesetzliche Angaben

Konzernabschluss

198 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
199 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
200 Konzernbilanz
202 Konzern-Kapitalflussrechnung
204 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
206 Konzernanhang

Informationen

308 Anteilsbesitzliste von Vonovia
325 Weitere Angaben zu den Organen
328 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
337 Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die Konzernnachhaltigkeitserklärung
340 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
341 Berichterstattung nach EPRA
349 Glossar
352 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

VERWEISE

→ auf weitere Inhalte im Bericht

🖳 auf Webseite

HINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Erläuterungen Rundungsdifferenzen zu den sich exakt ergebenden Werten (Euro, Prozent usw.) auftreten. Darüber hinaus werden Beträge unterhalb der Rundungsgrenze mit „0,0“ ausgewiesen. Ein „-“ kennzeichnet nicht vorhandene Sachverhalte.

Unternehmen und Aktie

Jahr der Trendwende mit Anstieg der Immobilienwerte

Steigerung der Neubau- und Modernisierungsinvestitionen

Nachfrageüberhang nach Wohnraum bei gleichzeitig steigenden Mieten

Strategische Wachstuminitiativen in Umsetzung

4 Brief des Vorstands
8 Bericht des Aufsichtsrats
18 Vorstand
20 Aufsichtsrat
21 Corporate Governance
32 Im Überblick
34 Vonovia SE am Kapitalmarkt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freundinnen und Freunde von Vonovia,

zum ersten Mal habe ich die Gelegenheit, Ihnen auf diesem Weg persönlich für Ihr Vertrauen in Vonovia zu danken. Es ist mir eine große Ehre, dieses Unternehmen seit Beginn des Jahres zu führen. Die vergangenen Monate haben mir deutlich gezeigt, wieviel Innovationskraft, unternehmerische Begeisterung und gesellschaftliches Verantwortungsgefühl Vonovia auszeichnen. Diese Werte und das sich daraus ergebende große wirtschaftliche Potenzial des Unternehmens zu bewahren und konsequent weiter in Ihrem Interesse auszubauen, hat für mich höchste Priorität.

Das Geschäftsjahr 2025 zeigt deutlich, dass Vonovia ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit in einem herausfordernden Marktumfeld weiter gesteigert hat und verlässlich Wert schafft.

Trotz anhaltend hoher Bau- und Finanzierungskosten, eines um rund 9.000 Einheiten kleineren Wohnungsbestands sowie regulatorischer Unsicherheiten konnten wir unser Ergebnis über alle Segmente verbessern, unseren Cashflow stabil halten und unsere strategischen Prioritäten erfolgreich weiterverfolgen. Mit einem operativen Gewinn (Adjusted EBITDA Total) von insgesamt 2.800,8 Mio. € – ein Wachstum von 6 % gegenüber dem Vorjahr – zeigen unsere Wachstumsinitiativen Wirkung. Auch unsere Immobilienwerte haben sich im Gesamtjahr erstmals seit 2022 im Zuge der beginnenden Erholung des Immobiliensektors positiv entwickelt. All dies gibt uns Zuversicht für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens im laufenden Geschäftsjahr und darüber hinaus. Die weiteren Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Bericht.

Diese Erfolge wären ohne Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, nicht möglich gewesen. Als Miteigentümer begleiten Sie unseren Wachstumskurs. Mithilfe Ihres Kapitals sichern wir uns Kundennähe und Kundenbindung. Sie unterstützen uns konstruktiv dabei, bei unserem unternehmerischen Handeln immer die Balance zwischen unserem wirtschaftlichen Erfolg, der nachhaltigen Entwicklung unseres Gebäudeportfolios und unserer sozialen Verantwortung im Blick zu behalten. Dafür sind wir, dafür bin ich sehr dankbar.

Deshalb werden wir der Hauptversammlung eine Dividende vorschlagen, die unseren Anspruch unterstreicht, den Wert für unsere Anteilseigner kontinuierlich zu steigern. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat werden wir der Hauptversammlung am 21. Mai 2026 eine Dividende von 1,25 € je Aktie vorschlagen. Das ist ein Plus von 2,5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Trotz unserer wirtschaftlichen Erfolge im vergangenen Jahr und der sich daraus ergebenden Möglichkeit, unsere Aktionäre über eine steigende Dividende am Unternehmenserfolg partizipieren zu lassen, können wir mit der aktuellen Entwicklung unseres Aktienkurses noch nicht zufrieden sein. Es ist mir ein Anliegen, den Dialog mit Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, sowie mit dem Kapitalmarkt weiter zu intensivieren und die Stärken und die damit verbundenen Vorteile unseres Geschäftsmodells noch besser und transparenter zu vermitteln. Mein Team und ich werden Ihnen ebenso aufmerksam zuhören und Ihre Anregungen aufgreifen.

Von links: **Arnd Fittkau** Mitglied des Vorstands (CRO); **Ruth Werhahn** Mitglied des Vorstands (CHRO); **Luka Mucic** Vorsitzender des Vorstands (CEO); **Philip Grosse** Mitglied des Vorstands (CFO); **Daniel Riedl** Mitglied des Vorstands (CDO)

Denn mir ist wichtig, wie die Unternehmenstätigkeit von Vonovia bewertet wird. Ich habe die Entwicklung des Unternehmens seit dem vergangenen Jahr zunächst von außen und in den letzten Monaten von innen verfolgt. Aus dieser Perspektive kann ich sagen: Die Stärken des Unternehmens und die sich daraus ergebenden Chancen werden am Kapitalmarkt bei Weitem noch nicht so wahrgenommen, wie sie es verdienen.

Ein Beispiel: Gemeinsam mit dem Vorstandsteam hat mein Vorgänger Rolf Buch das Unternehmen in den vergangenen zwölf Jahren zum Marktführer geformt. Die Bewirtschaftungsplattform von Vonovia arbeitet mit einer in der Branche einzigartigen Produktivität. Seit dem Börsengang im Jahr 2013 entwickelt Vonovia die Qualität ihrer Prozesse und Dienstleistungen beständig weiter – zum Nutzen von Kunden und Eigentümern gleichermaßen. Dabei waren es stets der Kundenbedarf oder die gesellschaftliche Aufgabe, die den Impuls gaben. Dass unsere Kundenzufriedenheit im vergangenen Jahr mit 76,5 % ein Allzeithoch erreicht hat, bestätigt uns darin, diesen Weg weiterzugehen.

Als Europas größtes Wohnungsunternehmen werden wir auch 2026 unsere Möglichkeiten nutzen, um uns profitabel zu entwickeln und den gesellschaftlichen Zusammenhalt weiter zu stärken. Für uns ist das kein Widerspruch, denn unser wirtschaftliches Wachstum und die Wahrnehmung unserer gesellschaftlichen Verantwortung gehen Hand in Hand.

Welche Punkte stehen in diesem Jahr auf unserer Agenda?

Erstens werden wir unsere Leistungsangebote für unsere Kunden ausbauen und so deutlich weiterwachsen. Wir werden das Potenzial unserer einzigartigen Plattform weiter entfalten und uns dabei stets fragen: „Wie können wir unseren Kunden einen größeren Mehrwert bieten?" Dadurch entstehen weitere Geschäftsfelder, wie wir sie bereits erfolgreich in den Bereichen Energie und Multimedia etabliert haben. Zum Leistungsausbau gehört beispielsweise, dass wir unsere gesamte Wertschöpfungskette anderen Marktteilnehmern für ihre Immobilienportfolios anbieten. So können wir unser Kerngeschäft auf kapitalschonende Weise skalieren.

Zweitens werden wir unsere operative Exzellenz im Tagesgeschäft weiter stärken und Innovationen vorantreiben. Kundennähe und Kundenbindung sind dabei unsere wertvollsten Unternehmenswerte. Wir haben den Anspruch, der beste Vermieter und der beste Partner für andere Unternehmen zu sein. Dafür bringe ich gern meine Erfahrungen aus anderen Branchen ein. Um unsere Ambitionen zu realisieren, werden wir z. B. intensiv in die Bereiche Digitalisierung und Künstliche Intelligenz investieren. Dies eröffnet uns nicht nur weitere Effizienzgewinne, sondern bietet uns insbesondere viele Möglichkeiten zur Beschleunigung unserer Unternehmensprozesse und verkürzt die Wege zwischen den Menschen – im Team, zu unseren Geschäftspartnern und zu unseren Kunden.

Drittens werden wir die Transformation unseres Unternehmens vorantreiben. Wir priorisieren renditeorientierte Investitionen und reduzieren unsere Verschuldung. Wir konzentrieren uns auf die Senkung der Baukosten und Standardisierung. Agilität und die Fähigkeit, den Status quo infrage zu stellen, sind die Garantien dafür, dass Vonovia auch zukünftig Impulsgeber für die Wohnungsbranche ist.

Unsere Investitions- und Innovationsstrategie zur klimaneutralen Transformation unseres Gebäudebestands werden wir konsequent verfolgen. Im vergangenen Jahr haben wir wichtige Fortschritte erzielt – sowohl durch den deutlichen Hochlauf unserer Investitionen in die energetische Gebäudemodernisierung als auch durch die Realisierung erster innovativer Pilotprojekte, darunter serielle Modernisierungen und der Einbau neuer Wärmepumpen-Cubes im Quartier.

Die Skalierung dieser Maßnahmen werden wir im laufenden Geschäftsjahr durch erneut deutlich erhöhte Investitionsbudgets vorantreiben. Gleichzeitig werden wir die enge Zusammenarbeit mit den Kommunen in der Wärmeplanung weiter intensivieren, um zusätzliche Quartiere an die kommunalen Fernwärmenetze anzubinden.

Für die Politik auf kommunaler, Länder- und Bundesebene wollen wir weiterhin ein zentraler und konstruktiver Partner sein, um der massiven Wohnraumknappheit mit dem Bau neuer bezahlbarer Wohnungen wirksam zu begegnen. Der im vergangenen Jahr gestartete Hochlauf unserer Pipeline an Neubauprojekten wird sich in diesem Jahr nochmals deutlich steigern. Dabei setzen wir zunehmend auf innovative serielle Neubautechnologien, u. a. unseres Partners Gropyus, die durch nachhaltige Holzbauweise, kurze Bauzeiten und hohe Kosteneffizienz überzeugen.

Parallel werden wir weiterhin konsequent die erforderliche politische Unterstützung einfordern – von der Nutzung des „Bau-Turbos" auf kommunaler Ebene über vereinfachte Regelungen für kostengünstige Bautypen wie den neuen Gebäudetyp E bis hin zu pragmatischen Typengenehmigungen für standardisierte Neubauprojekte. Nur so lässt sich das dringend benötigte höhere Neubauvolumen zu erschwinglichen Kosten und in der erforderlichen Geschwindigkeit realisieren.

Unserem Anspruch, ein fairer Partner für bezahlbares Wohnen zu sein, bleiben wir weiterhin verpflichtet. Wir halten uns strikt an die gesetzlichen Vorgaben zu Miethöhen und Mietanpassungen und setzen uns im Dialog mit der Politik für die Weiterentwicklung der Mietregulierung ein – mit dem Ziel, den Schutz besonders bedürftiger Kundengruppen weiter zu stärken und zugleich verlässliche Investitionsanreize für die Wohnungswirtschaft zu schaffen. Mit durchschnittlichen Mieten von 8,19 € pro m² in unserem Bestand in Deutschland bieten wir nach wie vor ein verantwortungsvolles Mietangebot deutlich unterhalb des deutschen Marktdurchschnitts.

Dabei ist und bleibt es mein Ziel, dass sich Kunden für Vonovia entscheiden, weil wir das beste Angebot und den besten Service bieten. Die Basis dafür sind Vertrauen und Leistung. Vertrauen in uns als Vermieter, in unser Leistungsversprechen und in unsere Angebote entsteht nur, wenn wir dieses Leistungsversprechen tagtäglich erfüllen.

Dafür sind insbesondere unsere rund 12.700 Kolleginnen und Kollegen entscheidend. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Vonovia leisten einen Beitrag zu unserem Erfolg. Es geht darum, für die Kunden da zu sein, ihnen zuzuhören und pragmatische Lösungen zu finden. Dies tun unsere Kollegen tagtäglich mit Begeisterung und einem starken Zugehörigkeitsgefühl zum Unternehmen, wie sich aus der im vergangenen Jahr auf 85 % gestiegenen Mitarbeiterzufriedenheit ergibt – auch dies ein Allzeithoch für Vonovia. Dafür möchte ich ihnen herzlich danken.

Für die nahe Zukunft haben wir uns viel vorgenommen. Unser finanzieller Ausblick bleibt unverändert: Im laufenden Geschäftsjahr 2026 werden wir unser Adjusted EBITDA Total auf 2,95 – 3,05 Mrd. € steigern. Bis 2028 soll es noch einmal deutlich weiter auf (3,2 – 3,5 Mrd. €) zulegen, bei steigender Bedeutung des Non-Rental-Geschäfts, das im Jahr 2026 mindestens 15 % und im Jahr 2028 zwischen 20 und 25 % zum Gesamt-EBITDA beitragen wird. Neu ist, dass wir diese Ziele bei einer gleichzeitigen deutlichen Absenkung unseres Verschuldungsgrads auf rund 40 % bis zum Jahr 2028 erreichen wollen. Dies bietet uns die mittelfristige Perspektive, durch die reduzierte Zinsbelastung eine Steigerung der Wachstumsraten im Ergebnis vor Steuern (Adjusted EBT) zu erzielen.

Abschließend möchte ich mich bei Ihnen, bei unseren Kunden, sowie bei allen Kolleginnen und Kollegen im #TeamVonovia für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung in meinen ersten Wochen als CEO bedanken. Im Namen des gesamten Vorstands freue ich mich auf die Zusammenarbeit und bin überzeugt, dass wir gemeinsam eine erfolgreiche Zukunft gestalten werden.

Vonovia steht nicht für ein Produkt. Vonovia steht für eine Idee: Partnerschaft – durch und durch. Partnerschaft ist die Basis unserer Wachstumsstrategie.

In diesem Sinne grüße ich Sie herzlich.

Ihr

Luka Mucic

Bochum, im März 2026

Vorsitzender des Vorstands

Luka Mucic (CEO)

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

drei zentrale Themen prägten die Arbeit des Aufsichtsrats der Vonovia SE im Jahr 2025:

Erstens beschäftigten wir uns mit der Nachfolgeplanung im Vorstand und im Aufsichtsrat. Wir trafen wesentliche Entscheidungen für eine personelle Neuaufstellung im Vorstand. Nach 13 Jahren erfolgreicher Unternehmensführung legte Rolf Buch sein Mandat als Vorstandsvorsitzender mit Wirkung zum 31. Dezember 2025 nieder. Zum Beginn des Geschäftsjahres 2026 übergab er den Vorstandsvorsitz an Luka Mucic. Mit ihm konnten wir eine international erfahrene und bestens vernetzte Führungspersönlichkeit gewinnen – mit umfassender Finanzexpertise und fundierten Kenntnissen im B2C- und B2B-Geschäft. Seine Erfahrung hinsichtlich des Einsatzes digitaler Technologien und die Wertschöpfung durch strategische Partnerschaften werden für die weitere Entwicklung der Vonovia SE sehr wertvoll sein. Daniel Riedl strebt keine Verlängerung seines Vertrags and und wird sein Amt als Chief Development Officer zum 31. Mai 2026 in vollem gegenseitigen Einvernehmen niederlegen. Er übergibt seine Aufgaben an Katja Wünschel, die zum 1. April 2026 in den Vorstand berufen wird und zum 1. Juni 2026 das CDO-Ressort übernimmt. Katja Wünschel bringt viele Jahre Erfahrung im Projektgeschäft sowie in der Umsetzung großer Investitionsvorhaben mit. Ihr fundiertes Know-how in der Planung und Realisierung von Bau- und Entwicklungsprojekten wird die weitere Entwicklung des Neubaus bei Vonovia, insbesondere im Bereich des seriellen Bauens, maßgeblich unterstützen. Ruth Werhahn wird ihre Aufgaben als CHRO mit Wirkung zum 1. Oktober 2026 für weitere drei Jahre fortsetzen.

Auch im Aufsichtsrat gab es Veränderungen: Mit der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 wurden Michael Rüdiger und Dr. Marcus Schenck in unser Gremium aufgenommen. Beide bringen für ihre Tätigkeit in unserem Gremium umfassende Erfahrung im Finanzsektor mit. Sie folgten auf Dr. Ute Geipel-Faber und Hildegard Müller, die dem Aufsichtsrat viele Jahre wichtige Impulse gegeben haben.

Zweitens beschäftigten wir uns mit dem Vergütungssystem für den Vorstand, das wir der Hauptversammlung 2025 zur Billigung vorlegten. Unter Berücksichtigung der Unternehmensstrategie der Vonovia SE, der aktuellen Marktpraxis und der Rückmeldungen von institutionellen Investoren und Stimmrechtsberatern zum Vorstandsvergütungssystem 2024 wurde der Fokus auf eine noch stärkere Verknüpfung der Vergütung des Vorstands mit der Unternehmensstrategie und dem Erfolg der Vonovia SE gelegt. Damit erreichen wir eine klare Ausrichtung des Vorstandsvergütungssystems auf die Leistung des Vorstands im Sinne eines konsequenten „Pay-for-Performance"-Ansatzes. Ein weiteres zentrales Anliegen war die transparente Darstellung des Vergütungssystems. Das überarbeitete Vergütungssystem hat mit rund 90 % die Billigung einer großen Mehrheit unserer Aktionäre erfahren.

Drittens befassten wir uns mit wesentlichen Themen der Wachstumsstrategie der Vonovia SE. Die für die Vonovia SE relevanten Megatrends, d. h. Urbanisierung, demografischer Wandel, Klimawandel und technologischer Fortschritt, wirken allesamt positiv und unterstützend auf das Geschäft. Gleichwohl hängt die wirtschaftliche Entwicklung stark von volkswirtschaftlichen Parametern wie dem Zins- und Inflationsumfeld ab. In Wechselwirkung mit Veränderungen in der US-Zollpolitik wiesen diese im Jahr 2025 eine hohe Volatilität auf. Trotz dieser Einflüsse entwickelte sich das Kerngeschäft der Vonovia SE über alle Segmente weiter positiv. Alle wesentlichen Leistungsindikatoren entwickelten sich entsprechend den Erwartungen bzw. lagen darüber. Die Kundenzufriedenheit weist stabil hohe Werte auf.

Nach der dreijährigen Konsolidierungsphase setzte die Vonovia SE 2025 wieder auch auf Wachstum. Der Vorstand setzte sich zum Ziel, die Profitabilität der Vonovia SE deutlich auszubauen. Das Wachstum basiert auf einem weiterhin robusten Vermietungsgeschäft und drei Säulen, die gemeinsam dazu beitragen sollen, den Anteil des Non-Rental-Geschäfts im Sinne einer Diversifizierung zu steigern: nachhaltige Stärkung der Non-Rental-Geschäfte in den Bereichen Development, Handwerk (VTS) und Verkauf (Recurring Sales), beschleunigte energetische Sanierung des

Gebäudebestands durch Investitionen in serielle Sanierung und innovative Heizungskonzepte sowie neue Geschäftsmodelle, die eine Öffnung der Vonovia SE für Geschäftskunden im Drittmarkt ermöglichen sollen. Der Aufsichtsrat unterstützte und beriet den Vorstand strategisch dabei.

Im Januar 2025 traf ich mich als Aufsichtsratsvorsitzende mit institutionellen Investoren und Stimmrechtsberatern, um mit ihnen über aktuelle Governance-Themen des Aufsichtsrats zu sprechen. Im Mittelpunkt dieser Gespräche stand die Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr, die Zusammensetzung, das Kompetenzprofil und die Nachfolgeplanungen des Aufsichtsrats, die Überarbeitung des Vergütungssystems für den Vorstand sowie ein Rückblick auf die Hauptversammlung 2024 und ein Ausblick auf 2025. Im Januar 2026 fand erneut eine Governance-Roadshow statt. Sowohl die Investoren als auch die Stimmrechtsberater betonten in den Gesprächen, dass das Vergütungssystem, die gestufte Besetzung des Aufsichtsrats sowie das Kompetenzprofil positiv bewertet werden. Der Schwerpunkt der Gespräche lag weiterhin auf dem Amtsantritt des neuen CEO, der Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat, der Entwicklung zentraler Finanzkennzahlen, der Portfoliostruktur sowie dem Ausblick auf die Hauptversammlung 2026. Als Aufsichtsratsvorsitzende berichtete ich in den Sitzungen des Aufsichtsrats und des Governance- und Nominierungsausschusses über meine Dialoge mit den Investoren.

Weiterhin fand am 24. Januar 2025 eine außerordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE statt, im Rahmen derer dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE vom 15. Dezember 2024 zugestimmt wurde. Der Vertragskonzern vereinfacht die Entscheidungswege, erleichtert die strategische Steuerung und schließt die erfolgreiche Integration der Deutsche Wohnen SE in den Gesamtkonzern ab.

Gemäß unseren Aufgaben haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2025 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. Dazu unterrichtete uns der Vorstand in den Sitzungen ausführlich, zeitnah und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.

Im Plenum wie auch in unseren Ausschüssen setzten wir uns eingehend mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands auseinander. 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 Statuten erforderlich war. Die für die Ausübung unserer Tätigkeit erforderlichen Unterlagen stellte uns der Vorstand stets rechtzeitig und mit ausreichend Zeit zur Vorbereitung zur Verfügung.

Auch außerhalb der Sitzungen haben wir die geschäftliche Entwicklung des Unternehmens aufmerksam verfolgt. Im Rahmen einer vertrauensvollen Zusammenarbeit informierte uns der Vorstand regelmäßig über wichtige Ereignisse und diskutierte mit uns die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Als Aufsichtsratsvorsitzende stand ich insbesondere mit dem Vorstandsvorsitzenden, aber auch mit den anderen Vorstandsmitgliedern, in einem regelmäßigen und engen Austausch.

Die Arbeitnehmervertretungen wurden durch den Vorstand in die Kommunikation wesentlicher Unternehmenssachverhalte eingebunden. Über unternehmensrelevante Themen aus den Gesprächen zwischen dem Vorstand sowie den Vertreterinnen und Vertretern der Betriebsräte des Konzerns informierte mich der Vorstandsvorsitzende in der gebotenen Tiefe. Darüber hinaus haben sich sowohl Dr. Ariane Reinhart als Vorsitzende des Personalausschusses als auch ich, als Aufsichtsratsvorsitzende, im Berichtsjahr mit Arbeitnehmervertretern getroffen und ausgetauscht. Wichtige Erkenntnisse wurden von mir bzw. uns an die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah weitergegeben und besprochen.

Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen im Jahr 2025

Von insgesamt 36 Sitzungen des Aufsichtsrats (Plenum sowie Ausschüsse) im Berichtsjahr fanden 13 Sitzungen als Präsenzsitzung, eine Sitzung hybrid und 22 Sitzungen als Videokonferenz statt. Das virtuelle Format wurde insbesondere bei kurzfristig einberufenen Sitzungen gewählt. Die Teilnahmequote an den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen lag bei 98 %. Die Abwesenheit einzelner Mitglieder war stets entschuldigt.

Im Einzelnen waren die Aufsichtsratsmitglieder in den Sitzungen persönlich bzw. über eine virtuelle Teilnahme wie folgt anwesend:

Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse im Geschäftsjahr 2025

Mitglied	Aufsichtsrat	Governance- und Nominierungs-ausschuss	Prüfungs-, Risiko- und Compliance-ausschuss	Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeits-ausschuss	Personal- und Vergütungs-ausschuss	Teilnahme-quote in %
Clara-Christina Streit	7/7	6/6	–	11/11	6/6	100
Mag. Vitus Eckert	7/7	6/6	6/6	–	–	100
Birgit M. Bohle	7/7	–	–	11/11	–	100
Jürgen Fenk	7/7	–	–	11/11	6/6	100
Dr. Florian Funck	7/7	–	6/6	–	6/6	100
Dr. Daniela Gerd tom Markotten	7/7	–	–	9/11	–	89
Matthias Hünlein	7/7	–	6/6	–	–	100
Dr. Ariane Reinhart	6/7	6/6	–	–	6/6	95
Michael Rüdiger*	3/3	–	3/3	–	–	100
Dr. Marcus Schenck*	3/3	–	–	6/6	–	100
Dr. Ute Geipel-Faber**	4/4	–	3/3	–	–	100
Hildegard Müller**	4/4	–	–	5/5	–	100
	69/70	**18/18**	**24/24**	**53/55**	**24/24**	**98**

* Aufsichtsratsmitglied ab 28. Mai 2025.
** Aufsichtsratsmitglied bis 28. Mai 2025.

Die Themen im Aufsichtsratsplenum

Im Geschäftsjahr 2025 trat der Aufsichtsrat siebenmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen. Fünfmal trafen wir Entscheidungen im schriftlichen Verfahren.

Regelmäßig aufgegriffene Themen unserer Sitzungen waren die Markt- und Branchenentwicklung, die strategische Ausrichtung des Unternehmens sowie die Geschäftsentwicklung des Unternehmens. Darüber hinaus beschäftigten wir uns mit den Entwicklungen im Kapitalmarktumfeld und Fragen der Finanzierung. Weitere Themen waren die Digitalisierung der Prozesse sowie Governance- und Rechtsthemen.

Im Einzelnen standen in den Sitzungen des Plenums im Berichtszeitraum folgende Themen im Vordergrund:

Am **4. März 2025** beschlossen wir im Umlaufverfahren die Aktualisierung der Entsprechenserklärung der Vonovia SE gem. § 161 AktG.

In unserer ordentlichen Sitzung am **18. März 2025** befassten wir uns in Anwesenheit des Abschlussprüfers ausführlich mit der Abschlussberichterstattung 2024: Nach eingehender Erläuterung der im Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss zuvor intensiv geprüften Ergebnisse stellten wir den Jahresabschluss 2024 der Vonovia SE und den zusammengefassten Lagebericht fest. Wir billigten den Konzernabschluss 2024 nebst zusammengefasstem Lagebericht sowie den Vergütungsbericht 2024, den wir der Hauptversammlung 2025 zur Billigung vorgelegt haben. Ferner genehmigten wir den Aufsichtsratsbericht und beschlossen über die vom Governance- und Nominierungsausschuss vorbereitete Anpassung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats. Dem Vorschlag zum Gewinnverwendungsbeschluss an die Hauptversammlung sowie zur Dividende stimmten wir zu. Dem Vorschlag zur Beauftragung der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) in Frankfurt am Main zur Durchführung der Prüfungstätigkeiten analog zum Vorjahr erteilten wir unsere Einwilligung. Auf Empfehlung des Governance- und Nominierungsausschusses beschlossen wir, der Hauptversammlung zu empfehlen, Dr. Marcus Schenck bis zum Ablauf der Hauptversammlung 2029 zum Aufsichtsratsmitglied zu bestellen. Die Empfehlung an die Hauptversammlung zur Wahl von Michael Rüdiger als neues Aufsichtsratsmitglied wurde bereits in der Aufsichtsratssitzung am 9. Dezember 2024 beschlossen. Auf Empfehlung des Personal- und Vergütungsausschusses beschlossen wir im Rahmen der variablen Vergütung des Vorstands die Zielerreichung 2024 und legten die Zielwerte auf Basis der im Dezember 2024 festgelegten Zielkategorien für 2025 fest. Ebenso beschlossen wir, der Hauptversammlung das neue Vorstandsvergütungssystem vorzulegen.

Am **7. April 2025** beschlossen wir im Umlaufverfahren die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung der

Vonovia SE am 28. Mai 2025 mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen. Im Hinblick auf die Durchführung einer Aktiendividende 2025 und die in diesem Rahmen durchzuführende Sachkapitalerhöhung übertrugen wir unsere Zustimmungs- und Beschlussbefugnisse an den Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss.

In der außerordentlichen Sitzung am **6. Mai 2025** fassten wir den Absichtsbeschluss, Luka Mucic zum neuen Vorsitzenden des Vorstands der Vonovia SE zu bestellen. Zugleich billigte unser Gremium den Vorstandsdienstvertrag für Luka Mucic und den Aufhebungs- und Abwicklungsvertrag für Rolf Buch.

In der außerordentlichen Sitzung am **11. Mai 2025** berieten und beschlossen wir über die weitere Diversifikation der Unternehmensfinanzierung der Vonovia SE. Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss wurde von uns ermächtigt, sämtliche erforderlichen Entscheidungen im Zusammenhang mit der Emission von Wandelschuldverschreibungen im Gesamtvolumen von bis zu 1,3 Mrd. € zu beschließen.

In der ordentlichen Sitzung am **27. Mai 2025** wählten wir Michael Rüdiger in den Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss und Dr. Marcus Schenck in den Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss – beides vorbehaltlich der Zustimmung ihrer Wahl durch die Hauptversammlung. Wir befassten uns mit der Effektivitätsprüfung der Aufsichtsratsarbeit, deren Ergebnisse als insgesamt sehr gut bewertet wurden.

Am **28. Juni 2025** stimmten wir im Umlaufverfahren einer Vergleichsvereinbarung mit den Klägern einer Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft über den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der Deutsche Wohnen SE zu. Zu den wesentlichen Punkten der Einigung zählen für die Vonovia SE Klarstellungen in Bezug auf die Dividendenberechtigung der unter dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag neu auszugebenden Aktien, entsprechende Veröffentlichungen auf der Webseite sowie Regeln für die Terminfestlegung der Hauptversammlungen beider Unternehmen.

Am **8. Juli 2025** genehmigten wir im schriftlichen Verfahren die Refinanzierung einer revolvierenden Kreditlinie in Höhe von 3 Mrd. € mit einer Laufzeit von fünf Jahren sowie zwei Verlängerungsoptionen um jeweils ein Jahr.

In der ordentlichen Sitzung am **11. und 12. September 2025** befassten wir uns ausführlich mit der Unternehmensstrategie. Weiterhin nahmen wir vom Vorstandsvorsitzenden Rolf Buch die Niederlegung seines Amtes mit Wirkung zum 31. Dezember 2025 zustimmend zur Kenntnis. Im Anschluss beschlossen wir die Bestellung von Luka Mucic als Vorstandsvorsitzenden der Vonovia SE mit Wirkung zum 1. Januar 2026. Wir einigten uns zudem auf ein vorangeschaltetes Onboarding für Luka Mucic auf der Grundlage eines befristeten Arbeitsvertrags im Dezember 2025. Weitere Themen der Sitzung bezogen sich auf Governance-Themen. So beschlossen wir die Neufassungen der Geschäftsordnung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie deren Veröffentlichung auf der Webseite. Weiterhin beschäftigten wir uns mit der anstehenden Effektivitätsprüfung des Aufsichtsrats für das Jahr 2025 und entschieden uns für die Beauftragung eines externen Beraters für deren Durchführung.

Am **28. Oktober 2025** genehmigten wir als Aufsichtsrat im schriftlichen Verfahren die Emission einer Anleihe in Höhe von 2,0 bis 2,5 Mrd. € und einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren, die mögliche Ausgestaltung in ein ESG-Format sowie die teilweise Verwendung der Erlöse zur vorzeitigen Rückführung von Schulden („Liability Management“).

In einer außerordentlichen Sitzung am **8. Dezember 2025** beschlossen wir die Wiederbestellung von Ruth Werhahn (CHRO) für eine weitere Amtszeit von drei Jahren mit Beginn zum 1. Oktober 2026. Wir billigten die Vereinbarungen mit dem zum 31. Mai 2026 aus dem Vorstand ausscheidenden Daniel Riedl (Chief Development Officer – CDO). Darüber hinaus bestellten wir Katja Wünschel zum 1. April 2026 für die Dauer von drei Jahren zum Mitglied des Vorstands. Sie übernimmt zum 1. Juni 2026 das CDO-Ressort.

In der ordentlichen Sitzung am **10. und 11. Dezember 2025** genehmigten wir das Budget der Vonovia SE für das Jahr 2026 und nahmen die Mittelfristplanung des Vorstands zur Kenntnis. Als Aufsichtsratsvorsitzende informierte ich über die neuen Mandate von Rolf Buch, welche zuvor im Governance- und Nominierungsausschuss einstimmig genehmigt wurden. Darüber hinaus befassten wir uns – unter Einbindung externer Berater – mit der variablen Vergütung des Vorstands und bestätigten, auf der Grundlage der Empfehlung des Personal- und Vergütungsausschusses, die Leistungskriterien sowohl für den Short-Term Incentive 2026 als auch für den Long-Term Incentive 2026-2029. Weiterhin beschlossen wir, für das Jahr 2026 keinen Strategiefaktor für den Short-Term Incentive 2026 festzulegen. Wir beschäftigten uns weiterhin mit der turnusgemäßen Überprüfung der Vergütung des Aufsichtsrats und besprachen die Ergebnisse der Effektivitätsprüfung. Zudem erörterten und beschlossen wir die Ergebnisse der Selbsteinschätzung des Aufsichtsrats (Suitability Assessment einschließlich Qualifikationsmatrix) und verabschiedeten das Weiterbildungsprogramm für das Gremium für das Jahr 2026 (siehe → **Weiterbildung im Aufsichtsrat**).

Die Arbeit in den Ausschüssen

Zur effektiven Wahrnehmung unserer Aufgaben haben wir im Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die in unserem Gremium beraten bzw. beschlossen werden. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse, die wir aus dem Gesamtgremium an sie delegiert haben.

Die personelle Zusammensetzung und die Aufgaben der Ausschüsse für 2025 finden sich im Abschnitt „Corporate Governance" im Teil „Unternehmen und Aktie". Insbesondere wurden folgende Themen in den Ausschusssitzungen bearbeitet:

Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss

Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss (auch „Prüfungsausschuss") bestand im Berichtsjahr aus vier Mitgliedern. Der Vorsitz wurde von Dr. Florian Funck geführt. Die weiteren Mitglieder waren Vitus Eckert, Dr. Ute Geipel-Faber (bis zum 28. Mai 2025), Matthias Hünlein und Michael Rüdiger (ab dem 28. Mai 2025). Clara-Christina Streit nahm an den Sitzungen als ständiger Gast teil.

Im Berichtsjahr fanden fünf ordentliche Sitzungen in Anwesenheit des Abschlussprüfers sowie eine außerordentliche Sitzung statt. Auch im Vorfeld der Sitzungen standen der Ausschuss, vertreten durch den Vorsitzenden, und der Abschlussprüfer in einem regelmäßigen Dialog; der Vorsitzende berichtete hierüber dem Ausschuss. Themenbezogen nahmen regelmäßig entweder Teile des Vorstands oder aber der Gesamtvorstand an den Sitzungen teil. Bei allen Sitzungen tagten die Ausschussmitglieder zudem unter sich.

Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss befasste sich im Berichtsjahr insbesondere mit folgenden Themen:

Rechnungslegung und Abschlussprüfung:

> Rechnungslegung: Prüfung, Erörterung und Beschlussfassung zur Kenntnisnahme des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2024 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts und der Nachhaltigkeitserklärung, des Vergütungsberichts sowie der verkürzten Konzernzwischenabschlüsse zum 31. März, 30. Juni und 30. September 2025 einschließlich der jeweiligen Zwischenmitteilungen in Anwesenheit des Wirtschaftsprüfers und des Vorstands; Vorbereitung der Beschlussfassungen an den Aufsichtsrat zur Feststellung und Billigung der Abschlüsse sowie zur Gewinnverwendung.

> Vorbereitung der Beschlussfassung des Vorschlags an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers und des Prüfers für die Nachhaltigkeitsberichterstattung; Beauftragung der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) in Frankfurt am Main für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie der prüferischen Durchsicht von Zwischenfinanzberichten für das Geschäftsjahr 2025 und das 1. Quartal 2026.

> Festlegung und Billigung des Prüfungsbudgets 2025; Diskussion zum Prüfungsvorgehen, Erörterung der Prüfungsschwerpunkte und Qualitätssicherung der Abschlussprüfung.

Interne Kontrollsysteme, Risikomanagement und Compliance:

> Risikomanagement: Regelmäßige Berichte zum Risikomanagement, einschließlich Risikotragfähigkeitsanalyse.

> Compliance: Befassung mit Compliance-Themen, einschließlich Compliance-Berichten und Jahresbericht-Compliance.

> Revision und IKS: Regelmäßige Berichterstattung zur Internen Revision inklusive Erörterung und Weiterentwicklung des Internen Kontrollsystems (IKS) und der Internen Revision; Beschlussfassung zur Genehmigung des Jahresprüfungsplans der Revision für das Folgejahr.

Steuerliche und rechtliche Themen:

> Steuern: Bericht zur steuerlichen Lage des Unternehmens und Erörterung weiterer Steuerthemen.

> Recht: Befassung mit wesentlichen Rechtsstreitigkeiten und Verfahren des Unternehmens.

Weitere Themen:

> Befassung mit der Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und deren Auswirkungen auf das Unternehmen.

> Befassung mit Cyber Security und Informationssicherheit.

> Befassung mit den International Financial Reporting Standards 18 (IFRS 18).

> Befassung mit externem Berichtswesen, insbesondere mit Reportingstrukturen.

> Befassung mit der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe und Development Controlling.

Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss

Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss bestand im Geschäftsjahr 2025 aus fünf Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Jürgen Fenk inne. Die weiteren Mitglieder waren Birgit M. Bohle, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Hildegard Müller (bis zum 28. Mai 2025), Dr. Marcus Schenck (ab dem 28. Mai 2025) sowie Clara-Christina Streit.

Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche sowie sieben außerordentliche Sitzungen statt. Der Ausschuss tagte themenbezogen entweder unter sich, mit Teilen des Vorstands oder dem Gesamtvorstand. Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss befasste sich im Berichtsjahr insbesondere mit folgenden Themen:

Finanzierungsthemen und Kapitalmaßnahmen:

> Beratung und Entscheidungen im Zusammenhang mit der Emission von Wandelschuldverschreibungen im Gesamtvolumen von bis zu 1,3 Mrd. €.

> Beratung und Beschlussfassung zur Aktiendividende 2025, einschließlich Grundsatz- und Konkretisierungsbeschluss zur teilweisen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2022 zur Ausgabe neuer Aktien im Rahmen der Aktiendividende.

> Erneuerung und Anpassung der Revolving Credit Facility und entsprechende Vorbereitung des Beschlusses des Plenums.

> Beratung und Beschlussfassung zur Vorlage an den Aufsichtsrat hinsichtlich der Emission einer EUR-Anleihe von 2,0 – 2,5 Mrd. € mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren, einschließlich möglicher Ausgestaltung als ESG-Anleihe und Verwendung eines Teils der Erlöse zur vorzeitigen Rückführung von Schulden („Liability Management"). Diskussion der möglichen Ausgestaltung von Anleiheemissionen im ESG-Format.

Budget und strategische Planung:

> Befassung mit der Unternehmensstrategie gemeinsam mit dem Vorstand und Vorbereitung der Strategiesitzung des Aufsichtsrats.

> Beratung und Erörterung des Budgets 2026 sowie der Mittelfristplanung gemeinsam mit dem Vorstand und Vorbereitung der Budgetsitzung des Aufsichtsrats.

Governance- und Nominierungsausschuss

Der Governance- und Nominierungsausschuss bestand im vergangenen Geschäftsjahr aus drei Mitgliedern. Den Vorsitz führte Clara-Christina Streit in ihrer Funktion als Aufsichtsratsvorsitzende. Die weiteren Mitglieder waren Vitus Eckert und Dr. Ariane Reinhart.

Im Berichtsjahr fanden drei ordentliche Sitzungen, drei außerordentliche Sitzungen sowie zwei Workshops des Governance- und Nominierungsausschusses statt. Der Governance- und Nominierungsausschuss beschloss darüber hinaus zweimal im Umlaufverfahren. Der Ausschuss tagte regelmäßig unter sich.

Der Governance- und Nominierungsausschuss befasste sich im Berichtsjahr insbesondere mit folgenden Themen:

Nachfolgeplanung:

> Vorbereitung der Entscheidung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat hinsichtlich der Nachfolge im Vorstandsvorsitz und der Nachfolge im Ressort des Chief Development Officer sowie der Wiederbestellung im Ressort des Chief Human Resources Officer unter Einbindung externer Personalberater zur Kandidatensuche.

> Vorbereitung und Beschlussfassung zur Empfehlung zur Wahl von Anteilseignervertretern durch die Hauptversammlung. Der Ausschuss beschloss, dem Aufsichtsrat zu empfehlen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, Dr. Marcus Schenck als neues Aufsichtsratsmitglied zu wählen. Die Vorbereitung und Beschlussfassung zur Empfehlung zur Wahl von Michael Rüdiger als neues Aufsichtsratsmitglied erfolgte bereits in der Aufsichtsratssitzung am 9. Dezember 2024. Jeweils waren externe Personalberater in die Auswahlprozesse eingebunden.

> Erörterung der strategischen, mittelfristigen Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat unter Einbeziehung von externen Personalberatern.

> Erörterung und Durchführung von Workshops zur strategischen Nachfolgeplanung im Vorstand und im Aufsichtsrat.

Governance:

> Vorbereitung der Entscheidung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Genehmigung des Berichts des Aufsichtsrats im Geschäftsbericht 2024.

> Vorbereitung der Entscheidung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat hinsichtlich der Anpassung der Geschäftsordnung des Vorstands und des Aufsichtsrats.

> Vorbereitung der Durchführung und Überprüfung des Suitability Assessments inklusive Kompetenzprofil für den Aufsichtsrat.

> Vorbereitung der Entscheidung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB und zur Entsprechenserklärung nach § 161 AktG.

> Vorbereitung der Entscheidung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Beauftragung eines Beraters zur Begleitung der Durchführung der Effektivitätsprüfung.

> Vorbereitung der Durchführung und Auswertung der jährlichen Effektivitätsprüfung des Aufsichtsrats sowie Ableitung von Maßnahmen zur Verbesserung der Gremienarbeit.

> Beratung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat hinsichtlich des Weiterbildungsprogramms des Aufsichtsrats für 2026.

> Turnusgemäße Überprüfung der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder gemäß § 113 Abs. 3 AktG sowie Vorbereitung des Beschlusses des Aufsichtsrats zur Anpassung der Aufsichtsratsvergütung zur Vorlage an die Hauptversammlung am 21. Mai 2026.

> Vorbereitung des Beschlusses des Aufsichtsrats zur Einführung einer Aktienkaufverpflichtung für Aufsichtsratsmitglieder.

> Information über die Governance-Roadshow der Aufsichtsratsvorsitzenden und Befassung mit aktuellen Governance-Themen.

> Beratung und Beschlussfassung zur Übernahme externer Mandate durch Rolf Buch.

Personal- und Vergütungsausschuss

Der Personal- und Vergütungsausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus vier Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hatte Dr. Ariane Reinhart inne. Die weiteren Mitglieder waren Jürgen Fenk, Dr. Florian Funck und Clara-Christina Streit.

Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche Sitzungen sowie zwei außerordentliche Sitzungen statt. Der Ausschuss tagte regelmäßig unter sich und themenbezogen mit Teilen des Vorstands. Bei vergütungsrelevanten Themen waren jeweils Vergütungsberater eingebunden. Der Personal- und Vergütungsausschuss befasste sich im Berichtsjahr insbesondere mit folgenden Themen:

Vorstandsvergütung:

> Erstellung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat und die Hauptversammlung zur Billigung des Vergütungsberichts 2024.

> Ermittlung der variablen Vorstandsvergütung 2024 und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat.

> Beratung zu Leistungskriterien und Zielwerten für die variable Vergütung des Vorstands 2025 und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat.

> Überarbeitung der Planbedingungen und Vorbereitung der entsprechenden Beschlussfassung des Aufsichtsrats.

> Überarbeitung des Vorstandsvergütungssystems und Beschlussfassung zur Vorbereitung der turnusgemäßen Vorlage zur Billigung durch die Hauptversammlung 2025.

> Überprüfung der Angemessenheit der Vorstandsvergütung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Anpassung der Vergütung der ordentlichen Vorstandsmitglieder sowie des Vorstandsvorsitzenden rückwirkend zum 1. Januar 2025.

> Befassung mit den Leistungskriterien für den Short-Term Incentive 2026 und den Long-Term Incentive 2026-2029, Erörterung zum Strategiefaktor im Zusammenhang mit dem Short-Term Incentive für das Geschäftsjahr 2026 und entsprechende Beschlussfassungen zur Empfehlung an den Aufsichtsrat.

Personalangelegenheiten:

> Befassung mit der Personalstrategie, insbesondere zur Gewinnung und Bindung von Mitarbeitenden.

> Befassung mit der Talentidentifikation und Nachfolgeplanung für den Vorstand und die nachfolgenden Managementebenen.

Onboarding

Neu in den Aufsichtsrat aufgenommene Mitglieder werden im Rahmen eines strukturierten Onboarding-Prozesses umfassend in ihre Aufgaben eingeführt: Der Onboarding-Prozess umfasst die Bereitstellung von Informationsmaterialien sowie unternehmensbezogene Unterlagen, u. a. Geschäftsberichte, Analystenpräsentationen, detaillierte

Übersichten zu den Gremiensitzungen, die Satzung, das Organigramm und bevorstehende Gremientermine sowie Informationen zu rechtlichen Themen, insbesondere die Pflichten im Zusammenhang mit dem Aufsichtsratsmandat. Das Onboarding umfasst ebenso das Kennenlernen der regionalen Strukturen des Unternehmens, Informationen zu den verschiedenen Beständen der Vonovia SE sowie ein Onboarding zum Risikomanagement. Zudem führt jedes Vorstandsmitglied ein individuelles Gespräch mit den neuen Aufsichtsratsmitgliedern.

Weiterbildung im Aufsichtsrat

Entsprechend der Empfehlung D.11 DCGK unterstützt die Vonovia SE den Aufsichtsrat mit mehreren Aus- und Fortbildungsmaßnahmen. Im Berichtsjahr 2025 fanden für die Mitglieder des Aufsichtsrats insgesamt sechs Weiterbildungsmaßnahmen zu folgenden Themen statt: Nachhaltigkeitsberichterstattung, Regulierung und Taxonomie; Kapitalmarkt- und Branchenperspektive (insgesamt zwei Veranstaltungen); Deep Dive über das Zusammenspiel der politischen Ebenen; energetische Sanierung sowie Digitalisierung, Daten, KI und Cyber Security. Weiterhin fanden für den Governance- und Nominierungsausschuss zwei Workshops zu den Themen Nachfolgeplanung im Vorstand und Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat statt. Die Weiterbildungen wurden durch interne und externe Experten durchgeführt. Die Kosten wurden vollständig von der Vonovia SE übernommen.

Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats (Effektivitätsprüfung)

Die Vonovia SE versteht es als wichtigen Bestandteil guter Corporate Governance, die Effektivität der Aufsichtsratsarbeit gemäß Empfehlung D.12 DCGK regelmäßig zu überprüfen. Die Effektivitätsprüfung wird jährlich durch ein erfahrenes und zertifiziertes externes Beratungsunternehmen begleitet. Sie wurde im 4. Quartal in Form einer Selbstevaluation mithilfe eines digitalen Fragebogens durchgeführt und umfasste die Themen Kompetenzen und Zusammensetzung des Aufsichtsrats, strategische Ausrichtung des Gremiums, Rollenverteilung und Verantwortlichkeiten, Struktur und Organisation der Gremienarbeit, Konfliktlösungsfähigkeit sowie die Evaluation der Aufsichtsratsarbeit.

Die Ergebnisse der diesjährigen Effektivitätsprüfung zeigen, dass das Gremium sowohl in der Gesamt- als auch in der Ausschussarbeit effektiv arbeitet. Es konnte eine weitere Verbesserung gegenüber den Vorjahren in nahezu allen Bereichen erzielt werden. Die Bewertungsergebnisse lagen in allen Kategorien über den relevanten Benchmarks und insgesamt in den obersten 5 % der relevanten Vergleichsgruppen.

Die identifizierten Verbesserungspotenziale wurden im Aufsichtsrat erörtert und beziehen sich insbesondere auf eine weitergehende zeitliche Ausgestaltung der Integration neu bestellter Aufsichtsratsmitglieder sowie auf den noch gezielteren Einsatz der individuellen Kompetenzen der Aufsichtsratsmitglieder zur Unterstützung des Vorstands. Schritte zu deren Umsetzung wurden eingeleitet.

Corporate Governance

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Vonovia SE verpflichten sich den Prinzipien guter Corporate Governance. Dazu beschäftigte sich der Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex und beschloss am 4. März 2025 die Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG, die auch der Vorstand am 27. Februar 2025 in gleicher Fassung verabschiedete. In unmittelbarem Zusammenhang damit berichteten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats in der Erklärung zur Unternehmensführung auch über die Corporate Governance bei der Vonovia SE. Beide Erklärungen werden vom Unternehmen auf der Webseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

Im Rahmen von regelmäßig erfolgenden Governance-Roadshows steht die Aufsichtsratsvorsitzende im Dialog mit institutionellen Investoren zu Governance-Themen. Sowohl im Berichtsjahr als auch im Jahr 2026 fand diese im Januar statt. Im Dialog konnten Anregungen aus Investorensicht aufgenommen und umgesetzt werden.

Der Aufsichtsrat achtet unter Einbindung des Governance- und Nominierungsausschusses darauf, dass seine Mitglieder über die für die Wahrnehmung ihres Mandats erforderliche zeitliche Kapazität verfügen und führt hierzu jährlich ein Suitability Assessment durch. Unter Würdigung der jeweiligen beruflichen Verpflichtungen sowie der Gesamtmandatsstruktur jedes einzelnen Mitglieds ist der Aufsichtsrat überzeugt, dass sämtliche Mitglieder über die zur ordnungsgemäßen und engagierten Wahrnehmung ihres Mandats erforderlichen zeitlichen Ressourcen verfügen. Dies zeigt sich in der regelmäßigen Teilnahme an Sitzungen, der Vorbereitung der Tagesordnungspunkte sowie der Wahrnehmung der Ausschussarbeit. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats, die auch die Sicht des Governance- und Nominierungsausschusses einbezieht, bestanden keine Anhaltspunkte dafür, dass einzelne Mitglieder aufgrund sonstiger Verpflichtungen in der Ausübung ihres Mandats eingeschränkt sind. Der Aufsichtsrat und der Governance- und Nominierungsausschuss werden die zeitliche Verfügbarkeit seiner Mitglieder auch künftig regelmäßig überprüfen und bei Bedarf im Rahmen der Gremienbesetzung berücksichtigen.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am **28. Mai 2025** zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2025 gewählte PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE zum 31. Dezember 2025 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die nichtfinanzielle Konzernerklärung, die in einem separaten Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, wurde einer gesonderten betriebswirtschaftlichen Prüfung nach ISAE 3000 mit begrenzter Sicherheit durch die Pricewaterhouse-Coopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, unterzogen. Bestandteil der Jahresabschlussprüfung war gemäß § 317 Abs. 4 HGB auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der Vonovia SE.

Der Abschlussprüfer hatte gegenüber dem Vorsitzenden des Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses seine Unabhängigkeit bestätigt und erklärt, dass keine Umstände vorlagen, die Anlass geben, seine Befangenheit anzunehmen. Der Prüfungsauftrag war an die Pricewaterhouse-Coopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, 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 HGB 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 Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss, über die der Vorsitzende des Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses dem Aufsichtsrat Bericht erstattet hat, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss, dem zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2025 und mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst. In Bezug auf die zu veröffentlichende nichtfinanzielle Erklärung hat der Aufsichtsrat seine Prüfpflicht wahrgenommen.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in den Sitzungen des Prüfungsausschusses am **9. März 2026 und am 18. März 2026** als auch in der Sitzung des Aufsichtsrats am **18. März 2026** die Ergebnisse seiner Prüfung einschließlich der Prüfungsschwerpunkte und der besonders wichtigen Prüfungssachverhalte, der sogenannten Key Audit Matters. Die Prüfungsschwerpunkte sowie die im Bestätigungsvermerk dargelegten Key Audit Matters wurden vom Abschlussprüfer im Rahmen seiner Unabhängigkeit im zweiten Halbjahr 2025 festgelegt und sind mit dem Prüfungsausschuss bereits im Vorfeld einvernehmlich erörtert worden.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte waren im Geschäftsjahr 2025 mit Blick auf den Konzernabschluss die Bewertung der Investment Properties, die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte und die Bewertung der in Entwicklung und in Bau befindlichen Immobilien. Als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt für den Einzelabschluss stellte sich die Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen dar.

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 18. März 2026 billigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE nebst zusammengefasstem Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

Vergütungsbericht

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Bericht über die im Geschäftsjahr 2025 den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährte und geschuldete Vergütung erstellt. Der Vergütungsbericht wurde durch den Abschlussprüfer auf die gesetzlich erforderlichen Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG geprüft. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus erfolgte durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, auch eine inhaltliche Prüfung. Der Vergütungsbericht mit dem Prüfungsvermerk von PwC wurde auf der Webseite der Gesellschaft veröffentlicht.

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 sowie die Finanz- und die Investitionsplanung berücksichtigt. Wir schließen uns nach der Prüfung dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vor-

stands an, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 eine Dividende in Höhe von 1,25 € je Aktie bzw. auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2025 insgesamt 1.060.270.481,25 € 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 die Aktienzahl zum 31. Dezember 2025 hinausgehen.

Personalia

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2025 aus zehn Mitgliedern. Dabei ergaben sich im Jahresverlauf folgende personelle Änderungen:

Am 28. Mai 2025 wurden Michael Rüdiger und Dr. Marcus Schenck, zunächst bis zum Ablauf der Hauptversammlung 2029, neu in unser Gremium gewählt. Wir heißen die neuen Aufsichtsratsmitglieder herzlich willkommen.

Die Mandate von Dr. Ute Geipel-Faber und Hildegard Müller endeten turnusgemäß mit Ablauf der Hauptversammlung am 28. Mai 2025. Wir danken Dr. Ute Geipel-Faber und Hildegard Müller für ihr langjähriges Engagement sowie für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2025 aus fünf Mitgliedern. Hier gab es im Jahresverlauf folgende Änderungen bzw. Entscheidungen:

Rolf Buch legte sein Amt als Vorstandsvorsitzender und Vorstandsmitglied in vollem gegenseitigen Einvernehmen mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2025 nieder. Im Namen des Aufsichtsrats danke ich Rolf Buch für seine außerordentlichen Verdienste für die Vonovia SE. Seit seinem Amtsantritt im Jahr 2013 hat Rolf Buch das Unternehmen zu einem hochleistungsfähigen Dienstleistungsunternehmen weiterentwickelt und durch stetiges Portfoliowachstum an die Spitze der europäischen Wohnungsunternehmen geführt.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2026 bestellte der Aufsichtsrat Luka Mucic für einen Zeitraum von drei Jahren in den Vorstand. Er übernahm mit Jahresbeginn den Vorstandsvorsitz und die Aufgaben von Rolf Buch. Der Aufsichtsrat wünscht ihm für seine zukünftige Tätigkeit viel Erfolg. Wir werden ihn im Rahmen unseres Mandats konstruktiv unterstützen.

Mit Wirkung zum 1. April 2026 berief der Aufsichtsrat Katja Wünschel in den Vorstand. Sie übernimmt ab dem 1. Juni 2026 das CDO-Ressort von Daniel Riedl. Daniel Riedl scheidet zum Ablauf des 31. Mai 2026 in vollem gegenseitigen Einvernehmen aus dem Vorstand aus. Wir danken Daniel Riedl bereits an dieser Stelle für den erfolgreichen Auf- und Ausbau des Developmentgeschäfts in den vergangenen Jahren. Katja Wünschel wünschen wir viel Erfolg bei der Fortsetzung dieser Aufgaben.

Gleichzeitig beschlossen wir die Wiederbestellung von Ruth Werhahn als Chief Human Resources Officer. Ruth Werhahn wird ihre Aufgaben als CHRO mit Wirkung zum 1. Oktober 2026 für weitere drei Jahre fortsetzen. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit mit ihr.

Interessenkonflikt

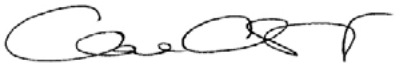
Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Berichtsjahr nicht auf. Beratungs- und Entscheidungsbedarf über Rechtsgeschäfte, insbesondere Kreditgeschäfte mit Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen, bestand nicht.

Schlusswort

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich dem Vorstand für die erfolgreiche Führung des Unternehmens im vergangenen Jahr. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihr besonderes Engagement, mit dem sie für unsere Kunden und Partner da waren. Bei den Arbeitnehmervertretungen bedanken wir uns für die weiterhin konstruktive Zusammenarbeit.

Bochum, den 18. März 2026

Für den Aufsichtsrat



Clara-Christina Streit

Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2025 fünf Mitglieder an.

Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands (2013-2025)

Rolf Buch war von April 2013 bis Dezember 2025 als Chief Executive Officer Mitglied und Vorsitzender des Vorstands der Vonovia SE.

Nach einer Lehre zum Bankkaufmann und dem Maschinenbau- und Betriebswirtschaftsstudium wurde er 1991 Assistent der Geschäftsleitung bei der Bertelsmann Distribution GmbH in Gütersloh. 1996 stieg er zum Geschäftsführer der Bertelsmann Services France auf und wurde 2002 Mitglied des Vorstands der arvato AG. 2008 wurde er zum Vorsitzenden des Vorstands der arvato AG und zum Mitglied des Vorstands der Bertelsmann SE & Co. KGaA berufen.

2013 wurde er Vorsitzender des Vorstands (CEO) der heutigen Vonovia SE. Nach seinem Amtsantritt führte Rolf Buch Vonovia an die Börse. 2015 stieg die Vonovia SE in den deutschen Leitindex DAX 30 (heute: DAX 40) auf.

Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands

Als Chief Rental Officer ist Arnd Fittkau seit Mai 2019 Mitglied des Vorstands der Vonovia SE.

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, 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. Seit Anfang März 2018 übernahm er die Rolle des Generalbevollmächtigten der Vonovia SE und fungierte als Vorsitzender der Regionalgeschäftsführungen.

Philip Grosse, Mitglied des Vorstands

Philip Grosse ist seit Januar 2022 als Chief Financial Officer Mitglied des Vorstands der Vonovia SE.

Nach seinem Betriebswirtschaftsstudium in Deutschland und Großbritannien war Philip Grosse von 1997 bis 2012 in Frankfurt und London im Bereich Investment Banking tätig, zuletzt in den Funktionen als Managing Director und Head of Equity Capital Markets Germany & Austria bei der Credit Suisse.

Seit 2013 war Philip Grosse in führenden Positionen mit Schwerpunkt Corporate Finance und Investor Relations für die Deutsche Wohnen-Gruppe tätig. Im Jahr 2016 wurde er als CFO in den Vorstand von Deutsche Wohnen bestellt.

Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands

Seit Mai 2018 ist Daniel Riedl als Chief Development Officer Mitglied des Vorstands der Vonovia SE.

Daniel Riedl ist studierter Handelswissenschaftler und Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors. Bereits in den Jahren 2004 bis 2011 stand Daniel Riedl an der Spitze der BUWOG, von 2008 bis 2014 war er Mitglied des Vorstands der IMMOFINANZ AG. Von Anfang 2012 bis Oktober 2013 war er als Vorsitzender des BUWOG-Aufsichtsrats tätig. Im November 2013 wurde Daniel Riedl zum CEO der BUWOG Group ernannt. Er führte die BUWOG über die Abspaltung von der IMMOFINANZ AG erfolgreich an die Börse und war bis zum Delisting Ende 2018 deren Vorstandsvorsitzender.

Ruth Werhahn, Mitglied des Vorstands

Als Chief Human Resources Officer (CHRO) ist Ruth Werhahn am 1. Oktober 2023 in den Vorstand der Vonovia SE eingetreten. Sie verantwortet neben dem Personalressort die IT sowie den Technischen Service (VTS).

Ruth Werhahn war seit 2018 Mitglied des Vorstands und Arbeitsdirektorin der TÜV Rheinland AG. Neben dem Personalressort verantwortete sie die internationalen Regionen.

Die Juristin begann ihre berufliche Tätigkeit im Jahr 2000 bei der Düsseldorfer Veba AG. Seit 2001 war sie im E.ON Konzern tätig. So war sie von 2004 bis Ende 2007 Leiterin des zentralen Stabs für den Vorstand und Aufsichtsrat. 2008 wechselte sie in die Geschäftsführung der E.ON Nordic AB im schwedischen Malmö. Von 2010 bis 2013 leitete sie den Aufbau des neuen Geschäftsfelds Elektromobilität.

Seit dem 1. Januar 2026 ist Luka Mucic Vorsitzender des Vorstands.

Luka Mucic, Vorsitzender des Vorstands

Luka Mucic ist seit Januar 2026 Vorsitzender des Vorstands der Vonovia SE.

Er studierte Rechtswissenschaften an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg und erwarb einen Executive MBA der Mannheim Business School und der ESSEC Paris. Seine Karriere begann er 1996 bei SAP, wo er Führungspositionen im Finanz- und Administrationsbereich übernahm.

Nachdem er von 2008 bis 2012 als CFO der DACH-Regionen tätig war, wurde er 2013 Leiter des Bereichs Finanzen und Mitglied des Global Managing Board von SAP. Von 2014 bis 2017 war er Chief Operating Officer und von 2014 bis März 2023 Chief Financial Officer der SAP SE. Bevor er zu Vonovia kam, war Luka Mucic Finanzvorstand der Vodafone Group und Mitglied des Vorstands der Vodafone Group Plc.

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zehn Mitgliedern.

Clara-Christina Streit
Vorsitzende
Vorsitzende im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen

Vitus Eckert
Stellvertretender Vorsitzender
Rechtsanwalt, Partner der Wess Kux Kispert & Eckert Rechtsanwalts GmbH

Birgit M. Bohle
Mitglied des Vorstands Arbeit & Recht, Personaldirektorin, Deutsche Telekom AG

Jürgen Fenk
Vorstand der DIH AG
Strategic Advisor von Eastdil Secured in London

Dr. Florian Funck
Mitglied des Vorstands (CFO) der Sartorius AG

Dr. Ute Geipel-Faber (bis 28. Mai 2025)
Mitglied in deutschen Aufsichtsräten und internationalen Beiräten

Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen
Mitglied des Vorstands Digitalisierung & Technik der Deutsche Bahn AG (bis 31. Dezember 2025)

Matthias Hünlein
Managing Director der Tishman Speyer Europe S.à.r.L. Deutschland GmbH

Hildegard Müller (bis 28. Mai 2025)
Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

Dr. Ariane Reinhart
Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen
Geschäftsführerin AR Transformation Invest GmbH
Mitglied des Vorstands der Continental AG (bis 30. Juni 2025)

Michael Rüdiger (seit 28. Mai 2025)
Vorsitzender und Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen
Selbstständiger Unternehmensberater

Dr. Marcus Schenck (seit 28. Mai 2025)
Mitglied der Geschäftsführung der Lazard & Co. GmbH

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Governance- und Nominierungsausschuss
Clara-Christina Streit, Vorsitzende
Vitus Eckert
Dr. Ariane Reinhart

Personal- und Vergütungsausschuss
Dr. Ariane Reinhart, Vorsitzende
Jürgen Fenk
Dr. Florian Funck
Clara-Christina Streit

Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss
Dr. Florian Funck, Vorsitzender
Vitus Eckert
Dr. Ute Geipel-Faber (bis 28. Mai 2025)
Matthias Hünlein
Michael Rüdiger (seit 28. Mai 2025)

Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss
Jürgen Fenk, Vorsitzender
Birgit M. Bohle
Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Hildegard Müller (bis 28. Mai 2025)
Dr. Marcus Schenck (seit 28. Mai 2025)
Clara-Christina Streit

Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung (zugleich Corporate-Governance-Bericht) berichten Vorstand und Aufsichtsrat für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß §§ 289f, 315d HGB bzw. gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK, in der aktuellen Fassung vom 28. April 2022) 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 ist auch auf der **Internetseite** öffentlich 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 z. B. mit dem Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) erfolgt ist. Um die Stärkung des Vertrauens in den deutschen Finanzmarkt sicherzustellen, ist u. a. die Pflicht zur Errichtung eines angemessenen und wirksamen Internen Kontrollsystems (IKS) sowie eines entsprechenden Risikomanagementsystems (RMS) für börsennotierte Aktiengesellschaften eingeführt worden.

Aufsichtsrat und Vorstand von 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 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. 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 den wirtschaftlichen Erfolg sichern wollen. Im Vordergrund

steht ein fairer Umgang miteinander, aber insbesondere auch ein fairer Umgang mit unseren Kunden, 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, sodass eine gleichzeitige Mitgliedschaft in beiden Organen ausgeschlossen ist. Aufgaben und Verantwortlichkeiten der 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 auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich zu machen; die nicht mehr aktuellen Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft ebenfalls zugänglich. Sofern der Abschlussprüfer feststellen sollte, dass eine unrichtige Entsprechenserklärung besteht, informiert er darüber den Aufsichtsrat und auch in seinem Prüfungsbericht.

Der Vorstand berichtet in seiner Erklärung zugleich auch für den Aufsichtsrat, gemäß § 289f HGB und gemäß Grundsatz 23 DCGK 2022, über wichtige Aspekte der Unternehmensführung.

Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum DCGK

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE haben im Januar 2026 erklärt, dass seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 4. März 2025 sämtlichen vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der am 27. Juni 2022 veröffentlichten Fassung mit Ausnahme der Empfehlung G.13 Satz 2 DCGK entsprochen wurde und künftig entsprochen wird:

Gemäß G.13 Satz 2 DCGK sollen Abfindungszahlungen im Falle eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots auf die Karenzentschädigung angerechnet werden. Aus Bestandsschutzgründen wird diese Empfehlung derzeit in einem Fall noch nicht umgesetzt. Bei Vertragsverlängerungen und künftigen Vertragsschlüssen wird der Empfehlung G.13 Satz 2 DCGK entsprochen. Ab dem 1. Januar 2027 wird der Empfehlung G.13 Satz 2 DCGK entsprochen.

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 aktuellen Lebensläufe), die Corporate-Governance-Dokumentation (Entsprechenserklärung, Governance-relevante Richtlinien und Selbstverpflichtungen), ad-hoc-pflichtige Informationen sowie Pressemitteilungen. Die Gesellschaft initiiert und unterstützt einen strukturierten Austausch mit den dem Unternehmen verbundenen Gruppen, insbesondere Mitarbeitern, Kunden und Aktionären von Vonovia (z. B. durch Kundenzufriedenheitsanalysen und geeignete Formate, wie Corporate-Governance-Roadshows, zur Einbindung der unterschiedlichen Stakeholdergruppen).

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 Unternehmensverträge 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 positiven Erfahrungen der letzten Jahre wurde für die Hauptversammlung 2025 die gesetzliche Möglichkeit der Abhaltung im virtuellen Format gemäß der Beschlussfassung der Hauptversammlung 2023 genutzt. Wie in der Begründung der auf zwei Jahre begrenzten Ermächtigung für eine virtuelle Hauptversammlung ausgeführt, wurde im Januar 2025 den Aktionären in einer Präsenz-Hauptversammlung die Entscheidung über einen Unternehmensvertrag mit der Deutsche Wohnen SE vorgelegt.

Die Möglichkeit zur Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung wird von Vonovia weiterhin als positiv beurteilt. Im Geiste der Digitalisierung und Nachhaltigkeit ist der Hauptversammlung 2025 vorgeschlagen und von dieser beschlossen worden, den Vorstand beschränkt auf die nächsten zwei Jahre und unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrats zu ermächtigen, die Hautpversammlung im virtuellen Format abzuhalten. Dabei hat der Vorstand erklärt, innerhalb des Ermächtigungszeitraums mindestens eine Hauptversammlung als Präsenzveranstaltung durchzuführen.

Vergütung der Führungsorgane: Gemäß Aktiengesetz und DCGK hat der Aufsichtsrat das von ihm beschlossene, geänderte Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder der Hauptversammlung 2025 zur Billigung vorgelegt, die mit 89,74 % der Stimmen erteilt worden ist.

Die Vergütungsberichterstattung hat der Vorstand der Hauptversammlung 2025 vorgelegt. Mit 76,18 % ist der vom Abschlussprüfer geprüfte Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 gebilligt und sodann auf der Internetseite der Vonovia SE öffentlich gemacht worden.

Das Vergütungssystem des Aufsichtsrats der Vonovia SE ist in der Satzung geregelt und wurde gemäß § 113 Abs. 3 AktG von der Hauptversammlung 2022 mit 98,56 % Ja-Stimmen gebilligt.

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 zehn Mitgliedern, deren gestufte Amtszeit ein Jahr bis vier Jahre beträgt.

Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht, der auch die nichtfinanzielle Konzernerklärung enthält, 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.

Die 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, wozu auch für das Unternehmen bedeutsame Nachhaltigkeitsfragen gehören. Sie 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 → **Vermeidung von Interessenkonflikten**).

Seit 2020 ist ein Regelprozess für Geschäfte mit nahestehenden Personen (sogenannte Related Party Transactions) im Unternehmen verankert. Dieser beinhaltet die regelmäßige Berichterstattung an die Hauptversammlung im Rahmen des Aufsichtsratsberichts. Der Aufsichtsrat wird zweimal im Jahr durch den Compliance-Report über die Auswertung der vom Konzern-Rechnungswesen erfassten Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen gemäß Aktiengesetz informiert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats melden ihrerseits umgehend etwaige Geschäfte, die sie oder ihnen nahestehende Personen mit der Gesellschaft abschließen. Ergänzend erfolgt zum Ende des Geschäftsjahres eine darauf bezogene Datenerhebung. Für den Fall eines zustimmungspflichtigen Geschäfts hat der Aufsichtsrat bestimmt, dass zukünftig der Governance- und Nominierungsausschuss über die Zustimmung entscheiden soll. Vor einer etwaigen Befassung mit einem relevanten Geschäft wird die ordnungsgemäße Besetzung des Ausschusses geprüft und sichergestellt. Auch in diesem Berichtszeitraum wurden keine solchen Geschäfte erfasst.

Onboarding

Neu in den Aufsichtsrat aufgenommene Mitglieder werden im Rahmen eines strukturierten Onboarding-Prozesses umfassend in ihre Aufgaben eingeführt: Der Onboarding-Prozess umfasst die Bereitstellung von Informationsmaterialien sowie unternehmensbezogene Unterlagen, u. a. Geschäftsberichte, Analystenpräsentationen, detaillierte Übersichten zu den Gremiensitzungen, die Satzung, das Organigramm und bevorstehende Gremientermine sowie Informationen zu rechtlichen Themen, insbesondere die Pflichten im Zusammenhang mit dem Aufsichtsratsmandat. Das Onboarding umfasst ebenso das Kennenlernen der regionalen Strukturen des Unternehmens, Informationen zu den verschiedenen Beständen der Vonovia SE sowie ein Onboarding zum Risikomanagement. Zudem führt jedes Vorstandsmitglied ein individuelles Gespräch mit den neuen Aufsichtsratsmitgliedern.

Weiterbildung im Aufsichtsrat

Entsprechend der Empfehlung D.11 DCGK unterstützt die Vonovia SE den Aufsichtsrat mit mehreren Aus- und Fortbildungsmaßnahmen. Im Berichtsjahr 2025 fanden für die Mitglieder des Aufsichtsrats insgesamt sechs Weiterbildungsmaßnahmen zu folgenden Themen statt: Nachhaltigkeitsberichterstattung, Regulierung und Taxonomie; Kapitalmarkt- und Branchenperspektive (insgesamt zwei Veranstaltungen); Deep Dive über das Zusammenspiel der politischen Ebenen; energetische Sanierung sowie Digitalisierung, Daten, KI und Cyber Security. Weiterhin fanden für den Governance- und Nominierungsausschuss zwei Workshops zu den Themen Nachfolgeplanung im Vorstand und Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat statt. Die Weiterbildungen wurden durch interne und externe Experten durchgeführt. Die Kosten wurden vollständig von der Vonovia SE übernommen.

Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats (Effektivitätsprüfung)

Die Vonovia SE versteht es als wichtigen Bestandteil guter Corporate Governance, die Effektivität der Aufsichtsratsarbeit gemäß Empfehlung D.12 DCGK regelmäßig zu überprüfen. Die Effektivitätsprüfung wird jährlich durch ein erfahrenes und zertifiziertes externes Beratungsunternehmen begleitet. Sie wurde im 4. Quartal in Form einer Selbstevaluation mithilfe eines digitalen Fragebogens durchgeführt und umfasste die Themen Kompetenzen und Zusammensetzung des Aufsichtsrats, strategische Ausrichtung des Gremiums, Rollenverteilung und Verantwortlichkeiten, Struktur und Organisation der Gremienarbeit, Konfliktlösungsfähigkeit sowie die Evaluation der Aufsichtsratsarbeit.

Die Ergebnisse der diesjährigen Effektivitätsprüfung zeigen, dass das Gremium sowohl in der Gesamt- als auch in der Ausschussarbeit effektiv arbeitet. Es konnte eine weitere Verbesserung gegenüber den Vorjahren in nahezu allen Bereichen erzielt werden. Die Bewertungsergebnisse lagen in allen Kategorien über den relevanten Benchmarks und insgesamt in den obersten 5 % der relevanten Vergleichsgruppen.

Die identifizierten Verbesserungspotenziale wurden im Aufsichtsrat erörtert und beziehen sich insbesondere auf eine weitergehende zeitliche Ausgestaltung der Integration neu bestellter Aufsichtsratsmitglieder sowie auf den noch gezielteren Einsatz der individuellen Kompetenzen der Aufsichtsratsmitglieder zur Unterstützung des Vorstands. Schritte zu deren Umsetzung wurden eingeleitet.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat nach der Hauptversammlung 2023 die Struktur seiner Arbeit in den Ausschüssen neu konturiert und aus seiner Mitte vier Ausschüsse gebildet, den Governance- und Nominierungsausschuss, den Personal- und Vergütungsausschuss, den Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss sowie den Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss. Weitere Ausschüsse werden bei Bedarf gebildet. Ausschüsse bestehen aus mindestens drei Mitgliedern des Aufsichtsrats. Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu besprechen bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse stellvertretend

für den Gesamtaufsichtsrat. Grundlage für die Ausschussarbeit war die Übertragung von Aufgaben und Kompetenzen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Der **Governance- und Nominierungsausschuss** besteht aus der Vorsitzenden des Aufsichtsrats und mindestens zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Die Vorsitzende des Aufsichtsrats, Clara-Christina Streit, ist Vorsitzende des Governance- und Nominierungsausschusses. Im Berichtszeitraum umfasste der Ausschuss folgende Mitglieder: Vitus Eckert und Dr. Ariane Reinhart. Gegenstand dieses Ausschusses sind insbesondere die Beratung über die Entsprechenserklärung und die Nachfolgeplanung, die Vorbereitung der Bestellung von Vorstandsmitgliedern sowie der Wahlvorschläge von Aufsichtsratsmitgliedern, die Verteilung von Zuständigkeiten und die Entscheidung im Falle von Rechts- einschließlich Darlehensgeschäften mit Organmitgliedern und Interessenkonflikten.

Der **Personal- und Vergütungsausschuss** besteht aus der Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder ihrem Stellvertreter und mindestens zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitz des Personal- und Vergütungsausschusses wird durch die Ausschussmitglieder bestimmt. Den Vorsitz hatte Dr. Ariane Reinhart inne. Die weiteren Mitglieder waren Jürgen Fenk, Dr. Florian Funck und Clara-Christina Streit. Dieser Ausschuss befasst sich insbesondere mit der Vorbereitung der Beratungen und Beschlüsse zum Vergütungssystem und zu der Personalstrategie sowie zu weiteren Vorstandsangelegenheiten.

Der Aufsichtsrat bestellt eines der Mitglieder des **Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses** zum Vorsitzenden des Ausschusses. 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 Kontroll- und Risikomanagementsystemen und/oder in der Abschlussprüfung 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. Infolge des FISG muss ein Ausschussmitglied über Erfahrung in der Rechnungslegung und eines über Erfahrung in der Abschlussprüfung verfügen. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Dr. Florian Funck, ist in seiner Person als Chief Financial Officer der Sartorius AG sachverständig im Bereich Rechnungswesen bzw. Abschlussprüfung. Der Sachverstand der übrigen Mitglieder des Prüfungsausschusses, Vitus Eckert, Matthias Hünlein und Michael Rüdiger (ab dem 28. Mai 2025), sind der Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats zu entnehmen (siehe Tabelle → **Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats**). Ein weiteres Mitglied des Ausschusses war Dr. Ute Geipel-Faber (bis zum 28. Mai 2025). Clara-Christina Streit nahm an den Sitzungen als ständiger Gast teil. Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des Internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie der Compliance. Zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung gehören auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Jedes Mitglied des Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss kann über den Ausschussvorsitzenden unmittelbar bei den Leitern derjenigen Zentralbereiche, die den Prüfungsausschuss betreffen, Auskünfte einholen.

Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zum Umgang mit Währungsrisiken, Zins-, Liquiditäts- und anderen Finanzrisiken und zum Umgang mit Kreditrisiken sowie über die Umsetzung der Fremdfinanzierungsgrundsätze.

Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss 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 Ausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit und Prüfungsqualität des Abschlussprüfers zu beurteilen und zu überwachen, und soll mit ihm insbesondere die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie, -planung und -ergebnisse diskutieren. Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss beschließt ferner anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über sogenannte Nichtprüfungsleistungen.

Der **Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss** besteht aus der Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder ihrem Stellvertreter und mindestens zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitz des Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschusses wird durch die Ausschussmitglieder bestimmt. Den Vorsitz hatte Jürgen Fenk inne. Die weiteren Mitglieder waren Birgit M. Bohle, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Hildegard Müller (bis zum 28. Mai 2025), Dr. Marcus Schenck (ab dem 28. Mai 2025) sowie Clara-Christina Streit. Der Ausschuss berät über Schwerpunktthemen im Zusammenhang mit der Unternehmensstrategie, mit Finanzangelegenheiten und mit Angelegenheiten der Nachhaltigkeit und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Er berät und überwacht den Vorstand im Hinblick auf dessen Nachhaltigkeitsstrategie, insbesondere der Planung des strategischen Rahmens für alle konzernweiten Nachhaltigkeitsmaßnahmen einschließlich der Wechselwirkung von unternehmerischer Betätigung und mit dem Klimawandel verbundener Herausforderungen. Die

Unterstützung von Aufsichtsrat und Vorstand erstreckt sich zudem auf die Grundsätze der Digitalisierung der Gesellschaft, einschließlich technologischer Innovation und Transformation. Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss 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 Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats insbesondere allgemeine Leitlinien und Grundsätze zur Umsetzung der Finanzstrategie 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. Zum Jahreswechsel 2025/2026 ist Rolf Buch nach zwölf Jahren als Vorstandsvorsitzender ausgeschieden. Er bekleidete das Amt seit 2013. Sein Nachfolger Luka Mucic übernahm die Rolle des Vorstandsvorsitzenden zum 1. Januar 2026.

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. Für die dort einzubeziehenden Sozial- und Umweltfaktoren und damit verbundenen Risiken und Chancen sowie Auswirkungen trägt der Vorstandsvorsitzende die Ressortverantwortung.

Er legt dem Aufsichtsrat außerdem die Konzernplanung für das kommende Geschäftsjahr sowie die mittelfristige und strategische Planung, die auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele umfasst, 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 die Aufsichtsratsvorsitzende unverzüglich.

Entscheidungen des Vorstands bedürfen 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 Abschnitt → **Aufsichtsrat** 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 zehn 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 (siehe **→ Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats**) 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. Die Wahlvorschläge orientieren sich dabei nicht an der Zugehörigkeit des Kandidaten zu einer bestimmten am Unternehmen interessierten Partei.

Weitere 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.
> Wahlvorschläge zum Aufsichtsrat sollen in der Regel berücksichtigen, dass eine Zugehörigkeitsdauer von 15 Jahren nicht überschritten ist.
> Als Altersgrenze ist in der Regel die Vollendung des 75. Lebensjahres zum Zeitpunkt der Wahl zum Aufsichtsrat vorgesehen.

Kompetenzprofil: Der Aufsichtsrat der Vonovia SE ist so zu besetzen, dass sämtliche in der Qualifikationsmatrix (siehe **→ Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats**) definierten Kompetenzbereiche durch seine Mitglieder in ihrer Gesamtheit abgedeckt werden. Dies stellt sicher, dass eine qualifizierte Kontrolle und Beratung des Vorstands gewährleistet ist. Die zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Kandidaten sollen daher aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten und international agierenden Immobilienunternehmen wahrzunehmen. Neben den fachlichen Qualifikationen zeichnen sich die Kandidaten auch durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft aus. Ziel ist es, dass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit alle Kenntnisse und Erfahrungen vereint, die der Konzern als wesentlich für die operative, wirtschaftliche und nachhaltigkeitsorientierte Weiterentwicklung von Vonovia 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 im laufenden Zielzeitraum bis Ende 2026 entsprechen. 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 aktuelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats entspricht dem Kompetenzprofil und den gesetzten Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Vonovia SE erfüllen hinsichtlich fachlicher Qualifikation, professioneller Kenntnisse und Erfahrungen die Anforderungen in herausragender Form. In der Gesamtheit des Aufsichtsrats sind seine Mitglieder mit der Branche und den geschäftlichen Besonderheiten vertraut und verfügen über die relevanten funktionalen Erfahrungen. Die Anforderungen hinsichtlich Diversität (mindestens 30 % Frauen; mindestens 30 % Männer; mindestens eine Frau sollte Mitglied im Nominierungsausschuss sein) sind übererfüllt. Mit Clara-Christina Streit (Vorsitzende im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen), Birgit M. Bohle (Vorstandsmitglied Deutsche Telekom AG), Dr. Daniela Gerd tom Markotten (Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen) und Dr. Ariane Reinhart (Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen sowie Geschäftsführerin AR Transformation Invest GmbH) liegt der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 40 %. Clara-Christina Streit und

Dr. Ariane Reinhart sind Mitglieder des Governance- und Nominierungsausschusses.

Die aktuelle Zusammensetzung erfüllt alle erforderlichen Kompetenzen. In den Aufsichtsratssitzungen 2026 wird auf Grundlage der strategischen Ziele des Unternehmens die Nachfolgeplanung für die Jahre 2026 und 2027 fortgesetzt und mit externer Unterstützung Vorschläge erarbeitet.

Gemäß der Empfehlung C.7 Abs. 2 DCGK soll die Anteilseignerseite bei der Einschätzung der Unabhängigkeit ihrer Mitglieder von der Gesellschaft und vom Vorstand u. a. berücksichtigen, ob ein Aufsichtsratsmitglied dem Aufsichtsrat seit mehr als zwölf Jahren angehört. Clara-Christina Streit ist seit Juni 2013 Mitglied im Aufsichtsrat von Vonovia und damit seit mehr als zwölf Jahren, sodass der genannte Indikator erfüllt ist. Der Aufsichtsrat kommt bei Würdigung aller Umstände des Einzelfalls dennoch zu der Einschätzung, dass Clara-Christina Streit weiterhin als unabhängig von der Gesellschaft und dem Vorstand anzusehen ist, da sie in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder dem Vorstand steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründet. Diese Auffassung stützt der Aufsichtsrat auf folgende Gründe:

1. Clara-Christina Streit unterhält über ihre langjährige Mitgliedschaft hinaus keine weitergehenden persönlichen oder wirtschaftlichen Beziehungen zur Gesellschaft, die einen Indikator aus Empfehlung C.7 DCGK erfüllen.
2. Erst seit 2023 übernimmt sie den Vorsitz des Aufsichtsrats der Vonovia SE, dem sie bereits zuvor als ordentliches Mitglied angehörte. Darüber hinaus ist sie in weiteren Gremien/Unternehmen tätig, wodurch ihre kritische Distanz zur Gesellschaft sowie ihre finanzielle Unabhängigkeit von der Aufsichtsratsvergütung gewährleistet wird.
3. Clara-Christina Streit hat ihr Mandat bislang stets objektiv, kritisch und sachorientiert ausgeübt, ohne dass Interessenkonflikte aufgetreten sind.
4. Angesichts der kontinuierlichen personellen Veränderungen in der Vorstandszusammensetzung während ihrer Amtszeit und des kürzlichen Wechsels in der Position des Vorstandsvorsitzenden erscheint es ausgeschlossen, dass die Wahrnehmung ihrer Überwachungsaufgabe allein durch die langjährige Amtsdauer beeinträchtigt wird.

Sämtliche zehn Mitglieder des Aufsichtsrats sind daher nach seiner Einschätzung unabhängig im Sinne der Ziffern C. 6 und C. 7 des DCGK. Somit sind auch alle Ausschüsse des Aufsichtsrats mit unabhängigen Mitgliedern besetzt. Kein Aufsichtsratsmitglied gehörte dem Vorstand der Gesellschaft an oder hat ein Näheverhältnis im Sinne der Ziffer C. 12 des DCGK zu einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens. Der Vorsitzende des Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses ist sachverständig auf den Gebieten der Abschlussprüfung und Rechnungslegung. Die wesentlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen der Aufsichtsratsmitglieder sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats

Name	Unabhängigkeit	Geburtsjahr	Jahr der Bestellung	Geschlecht	Nationalität	Rechnungswesen, Finanzen, Controlling	Rechnungslegung, Audit, Risk, Compliance
Clara-Christina Streit (Vorsitzende)	ja	1968	2013	weiblich	Deutsch/U.S.	4	3
Vitus Eckert	ja	1969	2018	männlich	Österreichisch	2	3
Birgit M. Bohle	ja	1973	2024	weiblich	Deutsch	2	3
Jürgen Fenk	ja	1966	2022	männlich	Deutsch	2	2
Dr. Florian Funck	ja	1971	2014	männlich	Deutsch	4	4
Dr. Daniela Gerd tom Markotten	ja	1974	2023	weiblich	Deutsch	2	2
Matthias Hünlein	ja	1961	2022	männlich	Deutsch	1	1
Dr. Ariane Reinhart	ja	1969	2016	weiblich	Deutsch	2	2
Michael Rüdiger**	ja	1964	2025	männlich	Deutsch	4	4
Dr. Marcus Schenck**	ja	1965	2025	männlich	Deutsch	4	4
Dr. Ute Geipel-Faber***	ja	1950	2015	weiblich	Deutsch	4	4
Hildegard Müller***	ja	1967	2013	weiblich	Deutsch	3	2

* 1: „Begrenzte Erfahrung/keine Schlüsselkompetenz"; 2: „Substanzielle Erfahrung/Kompetenz"; 3: „Ausgeprägte Erfahrung/Schlüsselkompetenz/Expertise"; 4: „Direkte Führungserfahrung".
** Aufsichtsratsmitglied seit 28. Mai 2025.
*** Aufsichtsratsmitglied bis 28. Mai 2025.

	Schlüsselkompetenzen und Erfahrungsfelder*									
	Wohnungs-wirtschaft	Development, Bauindustrie	M&A, Immobilien-transaktionen	Recht, Regulierung, Governance	Finanzierung (Banken, Kapitalmarkt)	Investment, Kapitalanlage	Digitalisie-rung, Cyber Security	Nachhaltig-keit, Energie	HR-Manage-ment, Vergütung, Leadership Development	Politik, öffentliche Verwaltung
	3	1	4	3	4	3	2	2	3	1
	4	4	4	3	3	4	2	1	2	1
	1	1	1	3	1	2	3	2	4	3
	4	3	4	2	4	4	2	1	3	2
	2	1	3	4	4	2	2	1	2	1
	1	1	1	2	1	1	4	3	3	3
	3	3	3	4	1	4	1	2	2	1
	2	1	2	3	1	2	2	4	4	4
	2	1	3	4	4	4	2	2	3	3
	1	1	3	2	4	3	1	4	3	3
	4	1	4	4	2	2	1	4	4	1
	3	2	3	4	3	2	3	4	2	4

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 % für den aktuell bis zum 31. Dezember 2026 laufenden Zeitraum beschlossen. Für die zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstands besteht die Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von 30 % bis zum 31. Dezember 2026.

Zielerreichung: Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Vorstands sind voll erfüllt. Der Vorstand bestand und besteht auch nach dem Wechsel des Vorstandsvorsitzenden weiterhin aus einer Frau und vier 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 Ende des Berichtsjahres 26,7 % und somit 0,9 %-Punkte mehr als im Vorjahr. Die Zielquote von 30 % Frauenanteil bis zum 31. Dezember 2026 für beide Führungsebenen erfordert weiterhin eine noch konsequentere Nachfolgeplanung, um Frauen aktiv zu fördern und ihnen vor dem Hintergrund des geplanten Ausbaus technischer Dienstleistungen bei Vonovia auch zunehmend Wege in Führungspositionen im technischen Bereich zu öffnen. In Deutschland bestehen im Berichtsjahr mit dem Frauennetzwerk, dem Female Leadership Forum und einem Mentorenprogramm für Top-Potenzialträgerinnen bereits drei Programme zur Förderung von Chancengleichheit. Diese Maßnahmen zur Förderung von Frauen sind als fortwährender und kontinuierlicher Prozess angelegt, sodass jedes Programm gemäß den aktuellen Begebenheiten weiterentwickelt und nachhaltig genutzt wird.

Nachfolgeplanung für Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat befasst sich kontinuierlich mit der kurz- und langfristigen Nachfolgeplanung für Vorstand und Aufsichtsrat. Der Governance- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats hat unter Einbindung eines spezialisierten Personalberatungsunternehmens einen Kandidaten-Pool für etwaige Nachbesetzungen in beiden Gremien erstellt. Die Auflistungen von potenziellen Kandidaten werden fortlaufend gepflegt, um fundierte Nachfolgeplanungen zu ermöglichen. Die Auswahl der Kandidaten erfolgt auf Grundlage der Ziele für die Gremienzusammensetzung und des festgelegten → **Kompetenzprofils** – mögliche Optimierungen werden bei der Nachfolgeplanung berücksichtigt. Die Nachfolgeplanung resultiert in Prozessen und Besetzungen, die die Zusammenarbeit nachhaltig verbessern.

Für den Aufsichtsrat hat der Governance- und Nominierungsausschuss mit externer Beratungsunterstützung eine Auswahl möglicher Kandidatinnen und Kandidaten erarbeitet und dabei die strategischen Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats auf Basis des aktualisierten Kompetenzprofils und der Diversitätsanforderungen berücksichtigt. Der Ausschuss bereitet außerdem die Wahlvorschläge des Aufsichtsratsplenums für die Hauptversammlung vor.

Die Nachfolgeplanung für den Vorstand wird systematisch durchgeführt und richtet sich nach den strategischen Zielen sowie den künftigen Herausforderungen des Konzerns. Im Vorstand wurde für jedes Ressort ein Anforderungsprofil erstellt. Auf dieser Grundlage wurde eine umfassende Übersicht geeigneter und nach den Phasen der erwarteten Verfügbarkeit kategorisierter Kandidatinnen und Kandidaten mit externer Unterstützung erarbeitet. Diese Profile dienen als Basis für ein Benchmarking der Stelleninhaber und potenziellen internen Nachfolgeoptionen. Zwei konkrete Beispiele

einer erfolgreichen Nachfolgeplanung im Geschäftsjahr 2025 sind die Nachbesetzungen der Position von Rolf Buch als Vorstandsvorsitzender durch Luka Mucic sowie die Nachbesetzung der Position von Daniel Riedl als Chief Development Officer, der zum 31. Mai 2026 aus dem Vorstand der Vonovia SE ausscheiden und durch Katja Wünschel ersetzt werden wird.

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, die auch Nachhaltigkeitsthemen umfasst (siehe → **Strategie**). 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 sieht in jeder Sitzung Beratungen ohne Teilnahme von Vorstandsmitgliedern vor. Dies wurde so im Berichtsjahr am Ende jeder Aufsichtsratssitzung umgesetzt. In den Sitzungen des Personal- und Vergütungsausschusses sowie des Governance- und Nominierungsausschusses finden die Beratungen der Aufsichtsratsmitglieder ausschließlich ohne Beteiligung des Vorstands statt. Zu den die Zusammenarbeit spiegelnden Vergütungsabreden siehe **Vergütungsbericht**.

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 PricewaterhouseCoopers GmbH 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 i. V. m. Art. 5 SE-VO, den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den in der EU anzuwendenden IFRS Accounting Standards (IFRS) auf. 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 PricewaterhouseCoopers 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.

Gemäß §§ 315b HGB ist der Vorstand verpflichtet, eine nichtfinanzielle Konzernerklärung abzugeben, die dann wiederum durch den Aufsichtsrat zu prüfen ist. Mit der Prüfung hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsprüfer beauftragt (siehe → **Bericht des Aufsichtsrats**).

2025 im Überblick

> Steigerung des Adjusted EBT sowie des EBITDA-Beitrags in allen Segmenten.
> Jahr der Trendwende mit Anstieg der Immobilienwerte.
> Vermietungskerngeschäft mit steigenden Mieten, nahezu Vollvermietung und hoher Kundenzufriedenheit.
> Steigerung der Investitionen in Modernisierung und Neubau.

Für Vonovia stellte sich das Geschäftsjahr 2025 als Jahr mit Wachstum in allen Segmenten und einer Trendwende mit wieder steigenden Immobilienwerten dar.

Im Kerngeschäft Rental zeigten sich eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und steigende Mieten sowie eine positive Entwicklung der Kundenzufriedenheit. Im Segment Value-add konnten die Handwerkerleistungen und der Energievertrieb gesteigert werden. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 2.333 Einheiten aus dem Portfolio Recurring Sales und 8.973 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges veräußert. Im Segment Development wurden im Geschäftsjahr 2025 1.290 Einheiten für den Verkauf und 800 Einheiten für den Eigenbestand fertiggestellt.

Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Total** der fortgeführten Geschäftsbereiche mit 2.800,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2025 6,0 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 2.641,8 Mio. €. Dazu trugen im Einzelnen die Segmente Rental mit 2.445,0 Mio. € (2024: 2.385,7 Mio. €), Value-add mit 197,5 Mio. € (2024: 168,4 Mio. €), Recurring Sales mit 83,2 Mio. € (2024: 57,6 Mio. €) sowie Development mit 75,1 Mio. € (2024: 30,1 Mio. €) bei.

Das **Adjusted EBT** der fortgeführten Geschäftsbereiche lag im Geschäftsjahr 2025 mit 1.904,3 Mio. € 4,8 % über dem Vorjahreswert von 1.816,3 Mio. €. In der Überleitung vom Adjusted EBITDA zum Adjusted EBT trugen im Einzelnen das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -739,9 Mio. € (2024: -709,0 Mio. €), die Zwischengewinne mit -39,9 Mio. € (2024: -3,8 Mio. €) sowie die planmäßigen Abschreibungen mit -116,7 Mio. € (2024: -112,7 Mio. €) bei.

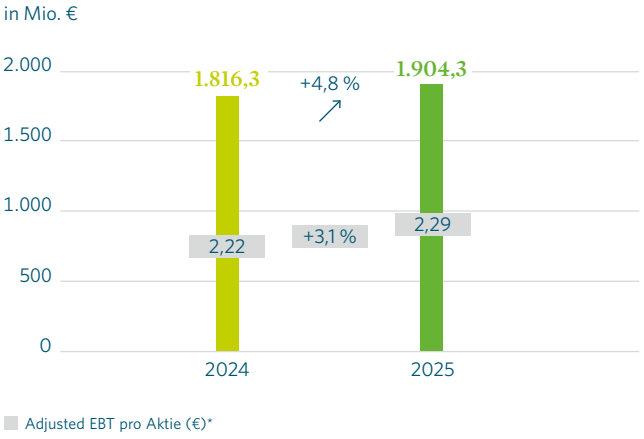
Der **OFCF** betrug im Geschäftsjahr 2025 1.778,5 Mio. € gegenüber 1.832,2 Mio. € im Vorjahr – ein Rückgang von -2,9 %.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** lag im Geschäftsjahr 2025 bei 106 % (2024: 104 %). Dazu haben insbesondere die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau und der barrierearmen (Teil-)Modernisierungen sowie eine hohe Mitarbeitendenzufriedenheit beigetragen.

Der **EPRA NTA pro Aktie** entwickelte sich von 45,23 € Ende 2024 auf 46,28 € Ende 2025 – ein Plus von 2,3 %.

Nachhaltige Ertragskraft

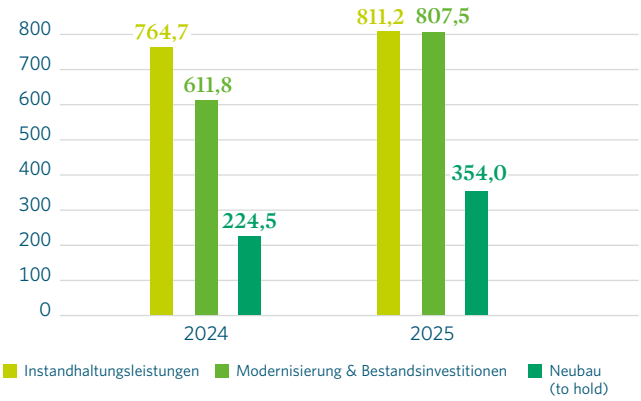
Adjusted EBT*



* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau (to hold)

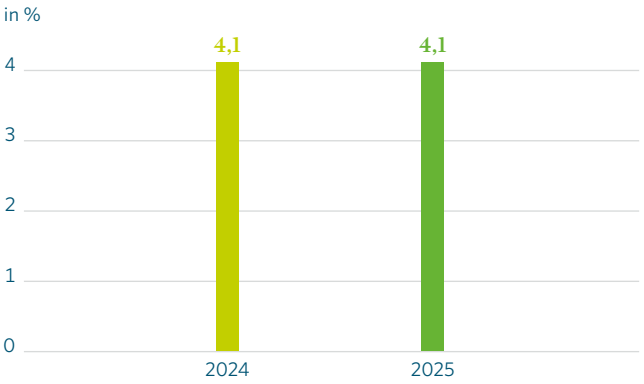
Investitionen*



* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

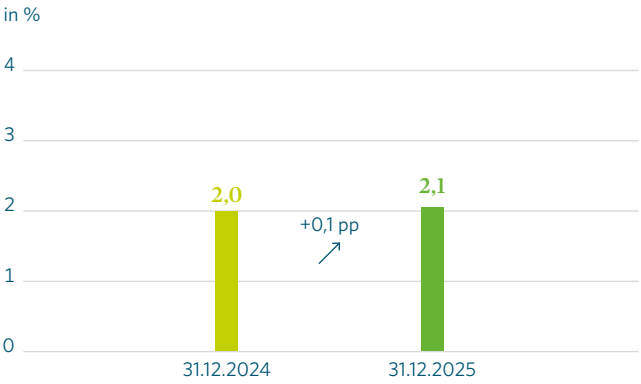
Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch



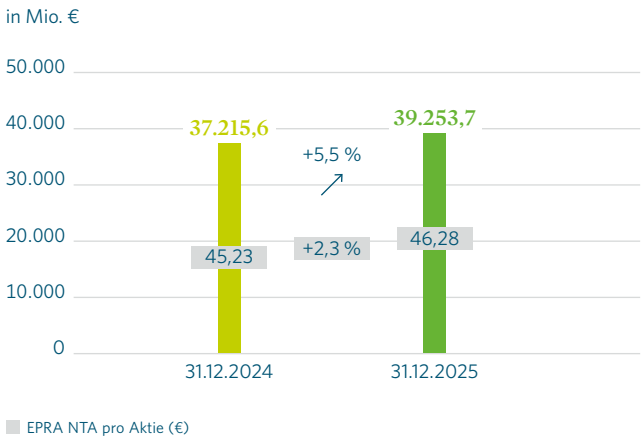
Leerstand

Leerstandsquote



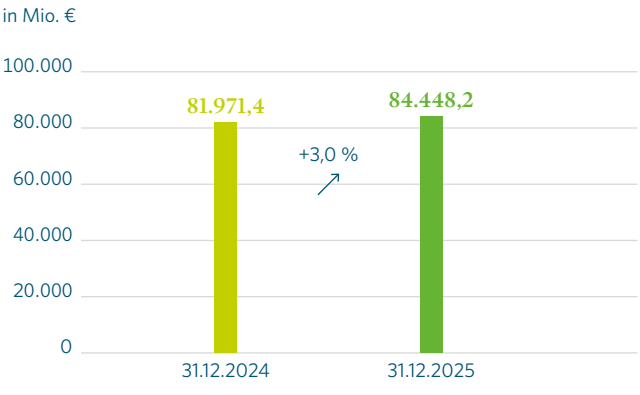
Nettovermögen

EPRA NTA



Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert



Vonovia SE am Kapitalmarkt

> Auf gutem Weg, unsere Ziele für 2028 zu erreichen.

> Zunehmende Sichtbarkeit des organischen Wertwachstums als zweiter Treiber der Gesamtrendite für unsere Aktionäre.

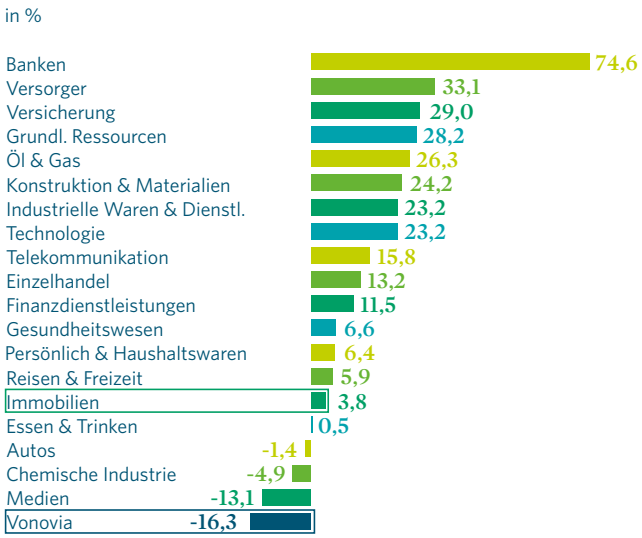
> Weiterhin gute Platzierung in ESG-Ratings.

Kapitalmarktentwicklung und die Vonovia Aktie

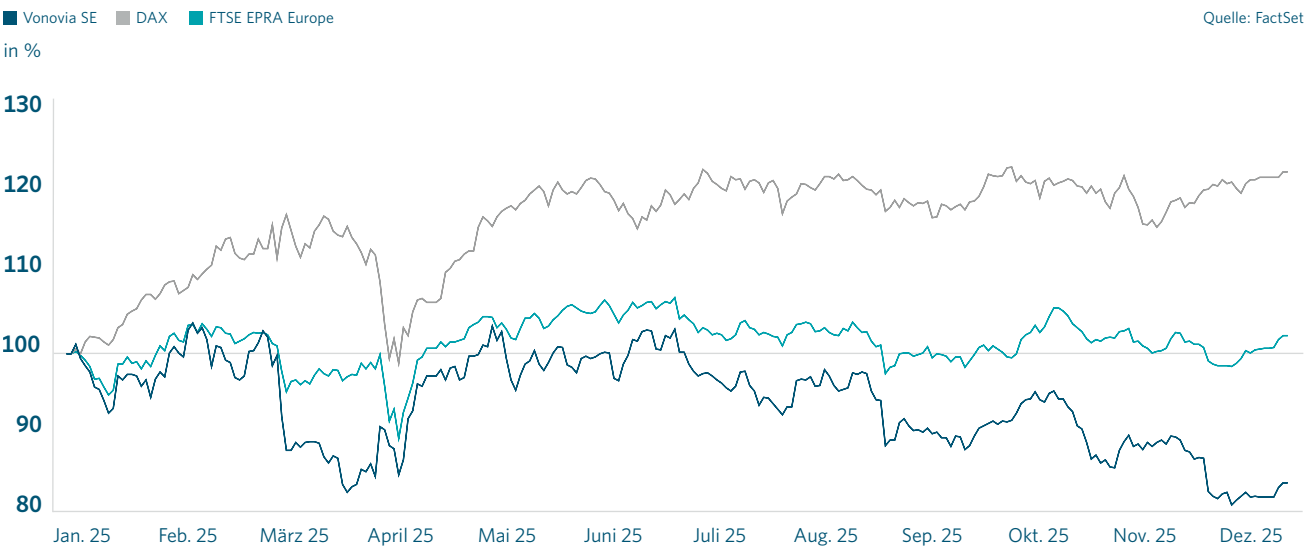
An den internationalen Kapitalmärkten dominierte auch 2025 das Thema Zinsentwicklung und prägte maßgeblich die Kapitalmarktsicht auf Immobilienaktien. Insgesamt bewegten sich die Märkte weitestgehend im Risk-on-Modus und folgerichtig waren vor allem Titel aus den Sektoren Banken, Versicherungen und Versorgern besonders nachgefragt. Defensive Titel mit geringerem Risikoprofil und vergleichsweise niedrigeren Wachstumsperspektiven konnten sich in diesem Umfeld insgesamt weniger gut entwickeln.

In diesem Umfeld schloss der DAX 40 mit 23,0 % und der Immobilienindex EPRA Europe mit 2,3 %. Vonovia verlor auf Jahressicht 16,3 %. Insgesamt zeigte sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut eine starke Korrelation zwischen dem Vonovia Aktienkurs einerseits und der Kapitalmarkteinschätzung hinsichtlich der weiteren Zinsentwicklung sowie der Renditen auf Staatsanleihen andererseits.

Performance der GICS-Sektoren



Entwicklung des Aktienkurses



Auch im Jahr 2025 beobachten wir weiterhin eine Diskrepanz zwischen der eher verhaltenen Kapitalmarkteinschätzung einerseits und der deutlich aufgehellten Stimmung am Wohnimmobilienmarkt und der guten operativen Entwicklung andererseits. Während der Kapitalmarkt Wohnimmobilientitel mit deutlichen Abschlägen bepreist, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, als vergleichsweise robust und haben die Talsohle durchschritten. Als Gründe sind hier insbesondere das aus Eigentümersicht günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen, die traditionell langfristigen Finanzierungen, steuerliche Aspekte sowie die strukturelle Dynamik auf der Einnahmeseite zu nennen.

Wir sind der Ansicht, dass die Vonovia Aktie mittel- bis langfristig die positive operative Entwicklung und letztendlich den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt widerspiegeln wird. Unsere Antworten auf die wesentlichen langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung und demografische Entwicklung – bleiben die dominierenden Treiber für unser Geschäft. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Aktien der Vonovia SE in Anzahl Aktien an den relevanten europäischen Handelsplattformen (inklusive XETRA) betrug 6,4 Mio. Aktien im Jahr 2025. Gemessen in Euro wurden im Jahr 2025 pro Tag durchschnittlich Vonovia Aktien im Wert von 175,4 Mio. € gehandelt.

Den höchsten Tagesschlusskurs des Jahres erreichte die Vonovia Aktie am 6. Februar 2025 mit 30,46 € und den niedrigsten Tagesschlusskurs am 15. Dezember 2025 mit 23,72 €.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. Dezember 2025 ca. 20,8 Mrd. €.

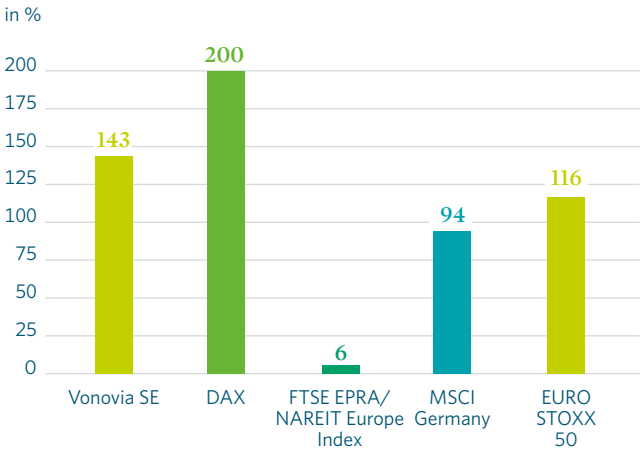
Index-Mitgliedschaften: Vonovia SE Mitglied im DAX 50 ESG und Dow Jones Best-in-Class Europe Index

Vonovia ist seit 2020 Mitglied diverser Nachhaltigkeitsindizes, insbesondere des DAX 50 ESG und des Dow Jones Best-in-Class Europe Index, was die erfolgreichen ESG-Aktivitäten und deren Fortschritt bei Vonovia bestätigt. Auf unserer **Webseite** informieren wir detailliert über unsere Rating-Performance.

Langfristige Rendite

Ein Aktionär, der zum Zeitpunkt des IPO im Jahr 2013 Vonovia Aktien gekauft und gehalten sowie die Dividende jeweils wieder in Vonovia Aktien reinvestiert hat, konnte eine Wertsteigerung seines Aktiendepots um 143 % bis zum 31. Dezember 2025 verzeichnen und damit ein deutlich besseres Ergebnis erzielen als bei einer entsprechenden Investition in diverse Vergleichsindizes.

Rendite seit Vonovia IPO

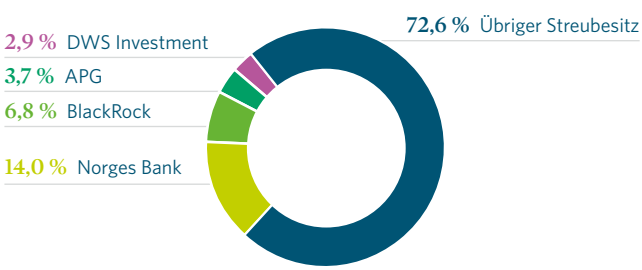


Die Wertentwicklung von VNA und DAX entspricht der Gesamtrendite der Aktionäre (Aktienmkurs plus reinvestierte Dividenden); EPRA Europe, MSCI Germany und EURO STOXX 50 nur der Kursentwicklung der Aktien.

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 2025)



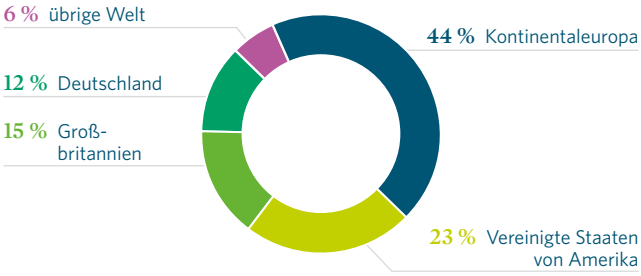
Nach der Streubesitzdefinition der Deutsche Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. Dezember 2025 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 86,0 %. Die zugrunde liegenden **Stimmrechtsmitteilungen** sowie 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 regelmäßig eine Ermittlung bzw. Aktualisierung der Aktionärsstruktur durch.

Zu Ende August 2025 haben wir ca. 94 % unseres Aktionariats ermittelt. Bei 90 % dieser Aktionäre handelt es sich um institutionelle Investoren, und rund 10 % entfallen auf Privatanleger. Die regionale Verteilung der Aktionäre stellt sich zum Ende des Jahres 2025 wie folgt dar:

Regionale Verteilung der institutionellen Investoren der Vonovia SE

Quelle: eigene Erhebung durch NASDAQ



Hauptversammlung 2025

Am 28. Mai 2025 fand die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE in virtueller Form statt. Insgesamt waren 65,38 % des Grundkapitals anwesend.

Die Aktionärinnen und Aktionäre stimmten sämtlichen Beschlussvorschlägen mit großer Mehrheit zu.

Die Hauptversammlung folgte u. a. auch dem Dividendenvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand in Höhe von 1,22 € pro Aktie, was einer Dividendenrendite von 4,2 % entspricht, bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2024 von 29,32 €. Den Aktionärinnen und Aktionären stand es frei, zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende zu wählen. Es entschieden sich 35,53 % für die Dividende in Form von Aktien. Es wurden zwei neue Aufsichtsratsmitglieder gewählt: Michael Rüdiger und Dr. Marcus Schenck. Sie folgen auf Dr. Ute Geipel-Faber und Hildegard Müller, deren Mandate mit der Hauptversammlung 2025 regulär endeten.

Auf den außerordentlichen Hauptversammlungen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE am 23. und 24. Januar 2025 wurde dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE durch die jeweiligen Aktionärinnen und Aktionäre zugestimmt. Mit dem Wirksamwerden des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch Eintragung im Handelsregister am 1. August 2025 führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. gleicht die Vonovia SE einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Diese Gewinnabführungs- bzw. Verlustübernahmeverpflichtung gilt erstmalig für das Geschäftsjahr 2025.

Entwicklung der Vonovia Aktie in der Mehrjahresansicht

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Jahresschlusskurs (€)*	28,97	38,80	37,11	45,00	56,02	48,50	22,02	28,54	29,32	24,54
Höchstkurs (€)*	34,51	39,26	41,88	45,78	58,33	56,64	51,14	28,85	33,93	30,46
Tiefstkurs (€)*	23,43	28,08	33,94	37,39	36,19	45,85	18,97	15,66	23,74	23,72
Anzahl der Aktien zum 31.12. (in Mio.)*	497,1	517,5	552,6	578.5	603,6	776,6	795,8	814,6	822,8	848,2
Marktkapitalisierung zum 31.12. (in Mrd. €)	14,4	20,1	20,5	26,0	33,8	37,7	17,5	23,2	24,1	20,8
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (VWAP in Mio. €)*,**	41,2	47,6	55,8	65,9	85,7	84,2	84,2	80,8	60,3	71,5
Dividende je Aktie (€)*	1,05	1,24	1,35	1,47	1,58	1,66	0,85	0,90	1,22	1,25***
Dividendenrendite (%)	3,6	3,2	3,6	3,3	2,8	3,4	3,9	3,2	4,2	5,1

* Werte sind TERP-adjusted (TERP 2016: 1,051 – Bezugsrechtskapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Akquisition Südewo; TERP 2021: 1,067 – Bezugsrechtskapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Akquisition Deutsche Wohnen).
** Nur XETRA.
*** Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2026.
Quelle der Kurse: FactSet

Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2025)

1. Handelstag	11. Juli 2013
Emissionspreis	16,50 € | 14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	848.216.385
Grundkapital	848.216.385 €
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, DAX 50 ESG, Dow Jones Best-in-Class Europe Index, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

* TERP-adjusted.

Seit 2018 bietet das **Investorportal** unseren Aktionärinnen und Aktionären die Möglichkeit, die Anmelde- und Abstimmungsformalitäten zur Hauptversammlung bequem online zu erledigen.

Analyst and Investor Day

Am 1. Juli 2025 fand der neunte von Vonovia durchgeführte Analyst and Investor Day als reine Präsenzveranstaltung in Bochum statt. Mit dem Schwerpunkt auf das Update zu Vonovias Non-Rental-Wachstumsstrategien haben unsere internationalen Analysten und Investoren an drei vertiefenden Breakout-Sessions zu den Themen Development, serielle Modernisierung sowie Wärmepumpen-Cube teilgenommen. Abgerundet wurde das Event mit einer anschließenden Bestandsbesichtigung in Bochum. Die Präsentationen, die im Zuge des Analyst and Investor Days gehalten wurden, stehen online auf der **Investor-Relations-Webseite** zum Download bereit.

Investor-Relations-Aktivitäten

Vonovia hat im Jahr 2025 an insgesamt 35 Investorenkonferenztagen teilgenommen und zusätzlich 33 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 2025 haben wir viele Hundert Gespräche mit Analysten und Investoren geführt. Dabei gehörten die strategischen Wachstumsinitiativen, die Kapitalallokation, die Kapitalstruktur und das Transaktionsgeschehen am Wohnimmobilienmarkt zu den dominanten Themen.

Im Rahmen des Investorendialogs führt die Aufsichtsratsvorsitzende jährlich eine mehrtägige Corporate-Governance-Roadshow durch, insbesondere zu aufsichtsratsspezifischen Themen, wie etwa Vorstandsvergütung sowie Arbeit und Zusammensetzung des Aufsichtsrats und der entsprechenden Ausschüsse. So hat die Aufsichtsratsvorsitzende Clara-Christina Streit im Jahr 2025 im Rahmen einer solchen Roadshow einen intensiven Dialog mit Investoren geführt.

Auch im Jahr 2026 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.

Eine ausführliche Beschreibung über unsere anderen Stakeholder finden Sie in der → **Stakeholder-Berichterstattung.**

Positive Analysteneinschätzungen

Zum 31. Dezember 2025 verfassten 23 Analysten regelmäßig Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs zum Jahresende lag bei 34,39 € je Aktie. Es sprachen 61 % der Analysten eine Kaufempfehlung, 17 % eine Halten-Empfehlung sowie 22 % eine Verkaufsempfehlung aus.

Die Information, welche Research-Häuser regelmäßig über Vonovia berichten und die Aktie bewerten, entnehmen Sie bitte unserer **Investor-Relations-Webseite**.

Dividende

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 der Vonovia SE in Höhe von 1.125.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 1.060.270.481,25 € auf die 848.216.385 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2025 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 1,25 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 64.729.518,75 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2025 hinausgehen.

Finanzierungsumfeld

2025 haben sich die Kapitalmärkte positiv entwickelt. Die geopolitische Wende hin zu expansiven Maßnahmen setzte sich fort. Viele Notenbanken senkten ihre Leitzinsen weiter oder signalisierten Lockerungsspielräume.

Die Europäische Zentralbank (EZB) leitete 2024 die Trendwende ihrer Leitzinspolitik ein, nachdem der Leitzins in der

Spitze 4,00 % betrug (Juni 2023). Seitdem wurde der Leitzins mehrfach um jeweils 0,25 % gesenkt. Die letzte Zinssenkung fand im Juni 2025 statt, sodass der Leitzins aktuell bei 2,00 % liegt.

Die Rendite der deutschen Staatsanleihen mit 10-jähriger Laufzeit lag 2025 im Durchschnitt bei etwa 2,63 %.

Im Jahr 2024 hat die US-amerikanische Notenbank Federal Reserve (FED) insgesamt drei Leitzinssenkungen durchgeführt, mit einer Reduzierung des Leitzinses um 100 Basispunkte in der zweiten Jahreshälfte. 2025 hat die FED drei weitere Zinssenkungen um jeweils 0,25 % vorgenommen – der Leitzins liegt bei einer Zinsspanne von 3,50 % bis 3,75 %.

Auch bei der Bank of England (BoE) setzte sich die im Jahr 2024 eingeleitete Zinswende fort. Seit der ersten Zinssenkung im August 2024 auf 5 % erfolgten weitere Reduktionen, die letzte im Dezember 2025. Der Leitzins liegt bei 3,75 %.

Unter den größten Kapitalmarkt-Emittenten weltweit

Die Ratingagentur Moodys hat ein Rating für Vonovia veröffentlicht, das mit „Baa1 outlook stable“ im Investment-Grade-Bereich liegt. Das Rating wurde zuletzt im Dezember 2025 bestätigt.

Die Ratingagentur Standard & Poor's bewertet die Kreditwürdigkeit der Vonovia SE mit einem Long-Term Corporate-Credit Rating von „BBB+“ und einem Short-Term Credit Rating von „A-2“. Im August 2025 wurde das Rating von „BBB+ outlook stable“ bestätigt.

Zusätzlich wird die Vonovia SE von der in Berlin ansässigen Scope Group mit „A-“ bewertet. Im Juni 2025 wurde der Outlook von „negative“ bestätigt.

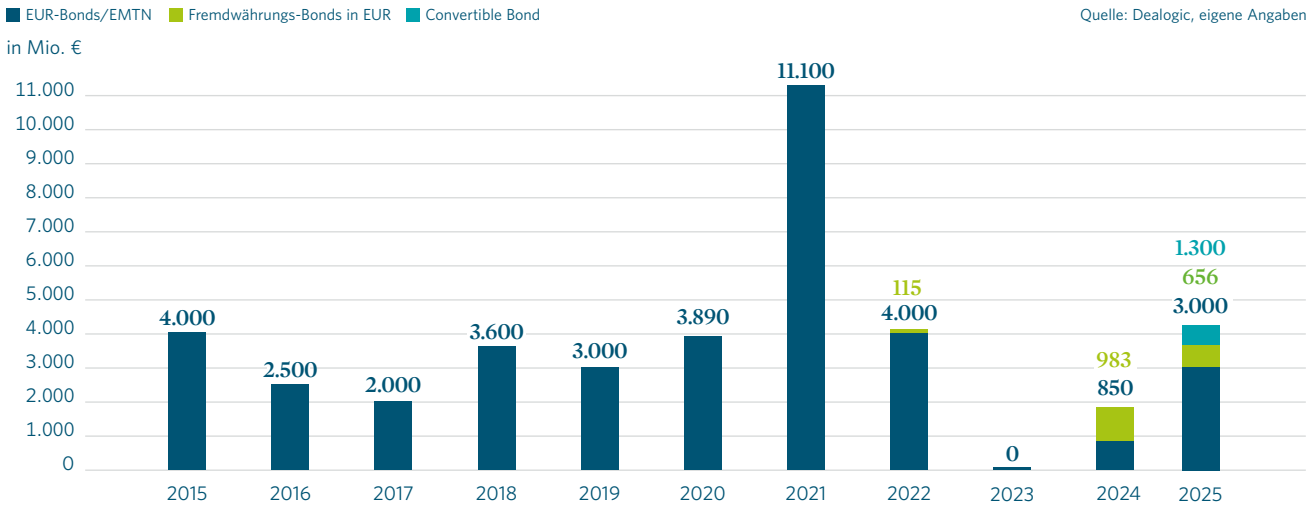
Als vierte Ratingagentur hat Fitch im März 2024 erstmals ein Rating für Vonovia veröffentlicht, es liegt ebenfalls im Investment Bereich mit „BBB+ outlook stable“. Das Rating wurde zuletzt im Dezember 2025 bestätigt.

Im Jahr 2025 bleibt die Nachfrage nach Real Estate vor allem in risikoarmen Assetklassen wie Wohnen hoch. Die Größe und Marktposition von Vonovia, die fortschreitende Diversifizierung über regulierte Wohnimmobilienmärkte, die starke Wettbewerbsstellung sowie der weiterhin sehr gute Zugang zu den Kapitalmärkten zählen zu den wesentlichen Faktoren, die die erstklassige Bonität des Unternehmens auch im Jahr 2025 untermauern. Hinzu kommen der ausgewogene Mix an Finanzierungsinstrumenten und ein gut gestreutes Fälligkeitenprofil. 2025 nutzte Vonovia die sich bietenden Kapitalmarkchancen trotz eines herausfordernden Marktumfelds konsequent.

Dies zeigte sich auch in erfolgreichen Orderbüchern und attraktiven Zinscoupons. 2025 war Vonovia insgesamt sechsmal an unterschiedlichen Kapitalmärkten aktiv, darunter zahlreiche Debüt-Transaktionen. In dem Geschäftsjahr wurden folgende Anleihen mit einem Emissionsvolumen von insgesamt umgerechnet 4,9 Mrd. € begeben:

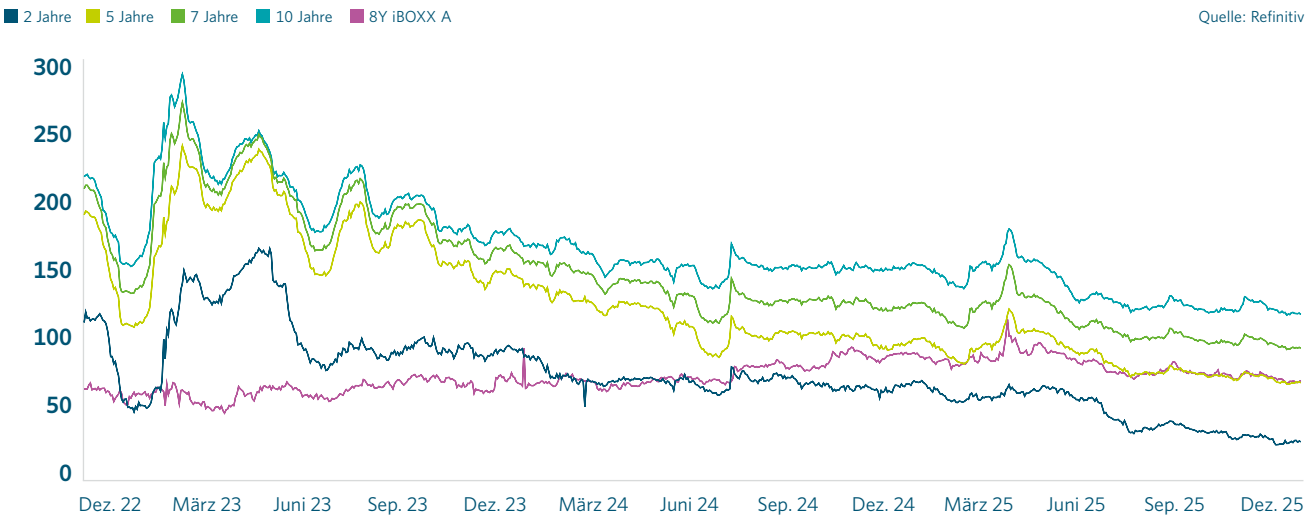
1. Im April hat Vonovia eine norwegische Kronen-Anleihe mit einem Volumen von 1 Mrd. NOK (ca. 88,3 Mio. €) und einer Laufzeit von 8 Jahren emittiert (Debüt).
2. Ebenfalls im April wurde eine variabel verzinste Anleihe (2NC1-Anleihe) mit einem Volumen von 750,0 Mio. € und einer Laufzeit von 2 Jahren emittiert (Debüt).
3. Im Mai hat Vonovia eine Wandelanleihe in zwei Tranchen mit einem Gesamtvolumen von 1,3 Mrd. € emittiert. Beide Tranchen haben eine Höhe von jeweils 650 Mio. €, die erste Tranche hat eine Laufzeit von 5 Jahren, die zweite Tranche hat eine Laufzeit von 7 Jahren (Debüt).

Anleihe-Emissionsvolumen Vonovia pro Jahr*



* Ab 2021 inkl. Deutsche Wohnen.

Spread-Entwicklung (in Basispunkten)



4. Im Juni hat Vonovia zwei Anleihen in schwedischen Kronen, fix und variabel, als grüne Anleihen mit einem Volumen von insgesamt 1 Mrd. SEK (ca. 91,2 Mio. €) begeben. Beide Anleihen haben eine Laufzeit von 3 Jahren.
5. Im September hat Vonovia eine australische Dollar-Anleihe in zwei Tranchen mit einem Volumen von insgesamt 850 Mio. AUD emittiert. Die erste Tranche hat ein Volumen von 300 Mio. AUD (ca. 168,3 Mio. €) und eine Laufzeit von 7 Jahren, die zweite Tranche hat ein Volumen von 550 Mio. AUD (ca. 308,6 Mio. €) und eine Laufzeit von 10 Jahren (Debüt).
6. Im November hat Vonovia eine EUR-Anleihe in drei Tranchen mit einem Gesamtvolumen von 2,25 Mrd. € emittiert. Die erste Tranche hat ein Volumen von 800 Mio. € und eine Laufzeit von 7 Jahren, die zweite Tranche ist eine grüne Anleihe mit einem Volumen von 850 Mio. € und einer Laufzeit von 11 Jahren und die dritte Tranche hat ein Volumen von 600 Mio. € und eine Laufzeit von 15 Jahren.

Die volumengewichteten durchschnittlichen Zinskosten nach Hedging der neuen Anleihen 2025 betragen 2,85 % bei einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von 7,8 Jahren.

Bei der alleinigen Betrachtung des EUR-Anleihe-Emissionsvolumens (ohne Convertible Bond) von 3,0 Mrd. € im Jahr 2025 (2024: 850 Mio. € vom EUR-Anleihemarkt) rangiert Vonovia (inklusive Deutsche Wohnen) nach Auswertung von Dealogic bei der Berechnung des Gesamtemissionsvolumens für die Jahre 2015 bis 2025 unter den Top 10 EUR-Investment-Grade-Emittenten (2024: Top 10 EUR-Investment-Grade-Emittenten für die Jahre 2014 bis 2024).

Im Juni 2025 erfolgte der Teilrückkauf von zwei Anleihen (ISIN DE000A30VQA4, DE000A30VQB2) in einem Gesamtvolumen von 800,00 Mio. €.

Außerdem hat Vonovia im November 2025 weitere Teilrückkäufe bei vier Anleihen (ISIN DE000A28ZQP7, DE000A19B8E2, DE000A30VQA4, DE000A3E5MG8) mit einem Gesamtvolumen von 559,6 Mio. € erfolgreich abgeschlossen.

Auch 2025 hat Vonovia – wie bereits in den letzten Jahren – die Credit-Relations-Aktivitäten deutlich intensiviert. Um die Investorenbasis weiter zu diversifizieren, nahm Vonovia an diversen Debt-Konferenzen und an einer Vielzahl von organisierten Debt-Roadshows in Europa, Asien und Australien teil.

Am 27. Juni 2025 fand das zweite von Vonovia durchgeführte Lenders Forum als reine Präsenzveranstaltung in der Hauptverwaltung Bochum statt. Bei der Veranstaltung ging es schwerpunktmäßig um Initiativen von Vonovia für organisches Wachstum und die damit verbundenen strategischen Investitionen. Es nahmen rund 50 Teilnehmer von ca. 30 Banken und Versicherungen teil. Die Präsentationen, die im Zuge des Lenders Forum gehalten wurden, stehen online auf der **Investor-Relations-Webseite** zum Download bereit.

Ausblick auf die Kapitalmärkte

Der Immobilienmarkt zeigte 2025 eine Phase der Stabilisierung; dennoch wurde der Markt weiterhin von strukturellen Veränderungen und geopolitischen sowie ökonomischen Unsicherheiten beeinflusst.

Für 2026 wird erwartet, dass sich diese positive Entwicklung fortsetzt. Es wird ein moderates Wachstum in Europa, insbesondere in Deutschland, erwartet. Unternehmen im Investment-Grade-Segment profitieren von der gestiegenen Marktaktivität und den sich daraus ergebenden Investitionsmöglichkeiten. Die Asset Klasse Real Estate bleibt somit ein wichtiger Bestandteil diversifizierter Portfolios am Kapitalmarkt.

Zusammengefasster Lagebericht

42 Grundlagen des Konzerns
48 Nachhaltigkeitserklärung
140 Chancen und Risiken
153 Unternehmenssteuerung
158 Portfoliostruktur
166 Wirtschaftsbericht
192 Prognosebericht
194 Weitere gesetzliche Angaben

Grundlagen des Konzerns

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Geopolitische Gegebenheiten waren auch im Jahr 2025 wieder bestimmend für die **makroökomischen Rahmenbedingungen**.

Der russische **Angriffskrieg** in der Ukraine dauerte im Jahr 2025 unvermindert an. Trotz internationaler Sanktionen und diplomatischer Bemühungen zeichnete sich keine rasche Lösung ab. Die Spannungen in Ostasien um die Eigenständigkeit Taiwans waren ein weiterer Faktor der Beunruhigung für die globalen Lieferketten. Die geopolitische Gesamtlage blieb instabil: Konfliktherde im Nahen Osten flammten auf, und Rivalitäten zwischen den Großmächten prägten die internationale Agenda. Insgesamt war das Jahr 2025 von einer hohen **Unsicherheit** geprägt, wobei die bestehenden Konflikte und Spannungen das Vertrauen von Investoren und Konsumenten weltweit nach wie vor beeinträchtigen.

Diese Faktoren sowie die Handels- und Zollpolitik der USA haben zu anhaltenden Verwerfungen in den globalen Volkswirtschaften und damit auch auf den internationalen Kapitalmärkten geführt, was sich insbesondere durch im langjährigen Vergleich hohe **Zinsen** und **Inflationsraten** zeigt. Zusätzlich trieben Rezessionsängste die Marktschwankungen an, sodass die Kapitalmärkte von hohen Volatilitäten geprägt blieben.

Die Auswirkungen des **Klimawandels** waren im Jahr 2025 weltweit spürbar. Europa erlebte erneut einen außergewöhnlich heißen Sommer mit neuen Temperaturrekorden insbesondere in Südeuropa. Gleichzeitig kam es in Zentraleuropa zu schweren Unwettern und Überschwemmungen. Der globale Klimawandel hat sich durch die Brände in Los Angeles im Januar 2025 wieder nachdrücklich in das Bewusstsein gebracht. Vor diesem Hintergrund intensivieren viele Länder ihre **Klimaschutzmaßnahmen**. Deutschland forciert weiterhin strenge Regulierungen für die Gebäudeeffizienz und es fließen erhebliche Fördermittel in die grüne Infrastruktur.

Kriege, Klimawandel und globale Wohlstandsungleichgewichte sind verantwortlich für die aktuellen **Migrationsströme**. Die Politik steht vor der Aufgabe, bezahlbares Wohnen zu fördern und zugleich Klimaziele zu erreichen. Insgesamt nahm der regulatorische Druck auf die Immobilienwirtschaft zu, was einen Transformationsdruck in Richtung nachhaltiger, zukunftsfähiger Geschäftsmodelle erzeugt. Es besteht nach wie vor eine große Lücke zwischen **Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot**.

Für die **Immobilienwirtschaft** hat dies alles einen erheblichen Einfluss auf die Geschäftsmodelle und die Bemessung der Unternehmenswerte. Politische Klarheit hinsichtlich der Bauvorschriften, der Mietergesetzgebung, der Umweltstandards, der Energiepolitik und der wohnungspolitischen Förderung ist bedeutend für die Beurteilung der Lage und die Prognosen der Immobilienunternehmen sowie deren strategische und operative Antworten auf die Zukunftsfragen.

Die **Megatrends** Klimawandel, Urbanisierung, demografischer Wandel und technologischer Fortschritt sind dagegen die konstanten Koordinaten wirtschaftlichen Handelns. Vonovia konnte sich durch ihre solide Finanzsituation gut an die makroökonomischen Rahmenbedingungen anpassen und den vergangenen Krisenjahren trotzen. Insbesondere durch ihre Nachhaltigkeitsanstrengungen sieht sich Vonovia für neues Wachstum entlang der Megatrends gut gerüstet. Die bilanziellen Kennzahlen und die Ratings sind stabil, der Abwertungszyklus ist beendet und das Unternehmen ist für die zukünftigen Jahre strategisch und operativ gut aufgestellt.

Das Unternehmen

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

Vonovia entwickelt ihren Immobilienbestand durch aktives **Portfoliomanagement** fort. Dazu zählt neben Ankauf, Verkauf und Modernisierung auch der Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und den Verkauf an Dritte. Komplettiert wird das Geschäftsmodell durch das Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen. Das Angebot von Energieversorgungsleistungen mit Strom und Wärme sowie automatisierter Zählerablesung steht dabei im Vordergrund.

Das beschriebene Geschäftsmodell stützt sich dabei auf eine in hohem Maße **digitalisierte Bewirtschaftungsplattform** zum Management der kompletten Wertschöpfungskette. Diese Plattform stellt einen der bedeutendsten immateriellen Vermögensgegenstände des Geschäftsmodells dar.

Etwa 77 % des strategischen Wohnungsbestands von Vonovia befinden sich in zusammenhängenden **Quartieren** mit in der Regel mehr als 150 Wohnungen. Dabei geht die Gestaltung von lebenswertem und nachhaltigem Wohnraum immer auch mit dem Erkennen von Bedürfnissen in den betreffenden sozialen Strukturen einher, wobei der Geschichte dieser Quartiere Rechnung getragen wird. Auch das **Developmentgeschäft** folgt dem nachhaltigen Quartiersgedanken.

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

Vonovia bewirtschaftet einen **Wohnungsbestand** von rund 471.000 eigenen Wohnungen (2024: rund 480.000 Wohnungen) in attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Dazu kommt ein Bestand von rund 40.000 Wohnungen in Schweden (2024: rund 40.000 Wohnungen) und rund 20.000 Wohnungen in Österreich (2024: rund 20.000 Wohnungen). Der **Gesamtverkehrswert** beträgt 84,4 Mrd. € (2024: 82,0 Mrd. €) und das Nettovermögen nach EPRA-Definition 39,3 Mrd. € (2024: 37,2 Mrd. €).

Neben den eigenen Wohnungen verwaltet Vonovia Ende des 4. Quartals rund 76.000 Wohnungen für Dritte (Ende des 4. Quartals 2024: rund 73.000).

Damit stellt Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden jeweils eines der führenden Wohnungsunternehmen dar, allerdings mit einem insbesondere für Deutschland geringen Marktanteil von rund 1,9 % aufgrund des fragmentierten Markts.

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

Ziel war es bereits damals, guten, zeitgerechten und bezahlbaren Wohnraum, teilweise in innovativen Konzepten, bereitzustellen. Darunter befinden sich viele Siedlungen, die damals modellhaft waren und heute unter Denkmalschutz stehen. Der **Quartiersgedanke** ist also bereits in den Wurzeln von Vonovia angelegt.

Das Wohnen in Quartieren, sogenannten „Arbeitersiedlungen“, bedeutete nicht nur erschwinglichen Wohnraum, sondern gleichzeitig Wohnen in einem Sozialgefüge mit den Arbeitskollegen und deren Familien. Die heutigen rund 755 Quartiere im strategischen Portfolio stellen für Vonovia ein Alleinstellungsmerkmal dar und sind Dreh- und Angelpunkt für die Antworten von Vonovia auf die aktuellen Megatrends.

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

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

Die Unternehmensstruktur

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

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

Zum 31. Dezember 2025 gehörten 600 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften (davon 435 im Inland) zur **Unternehmensgruppe** von Vonovia. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt.

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

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

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

Ein ausgewogener Mix von Leistungen sorgt durch zentrale Servicecenter, regionale Objektbetreuer vor Ort sowie eine eigene Technik- und Wohnumfeldorganisation ergänzt um wohnungsnahe Dienstleistungen 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 und zahlt auf die Kundenzufriedenheit ein.

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

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 Strategie

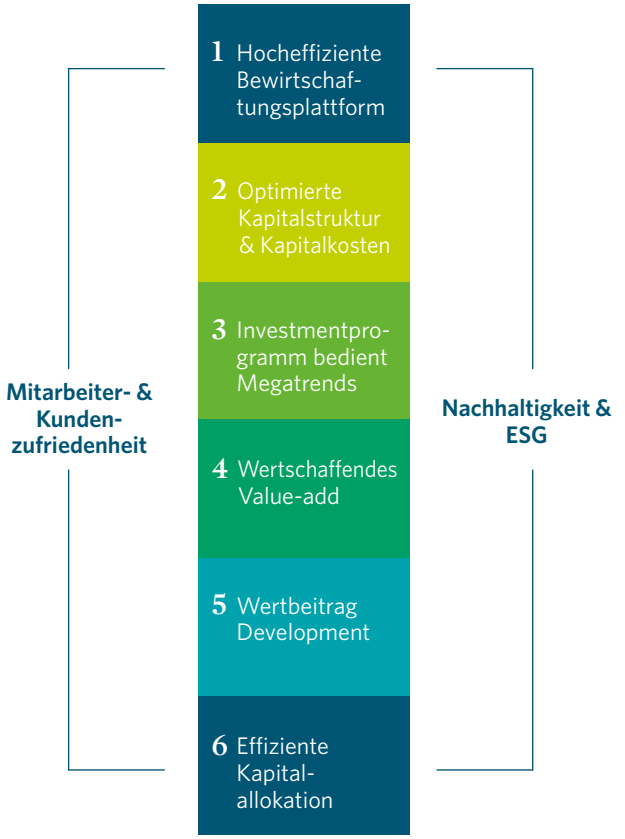
Marktumfeld

Vonovia operiert in einem Umfeld, das von vier **Megatrends** bestimmt ist, die das Geschäft langfristig positiv beeinflussen:

> **Klimawandel**: Die Veränderungen des globalen Klimas durch steigende Temperaturen sind bereits spürbar. Die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Anpassung an nicht mehr veränderbare Auswirkungen wie Extremwetterereignisse stützen die Investitionsstrategie von Vonovia entlang des Klimapfads. Energetische Sanierungen, smarte Energielösungen für Quartiere und klimaresiliente Neubauten werden auf lange Sicht immer gefragtere Geschäftsmodelle darstellen.

> **Urbanisierung**: Die insbesondere in Metropolregionen weiterhin bestehende große Lücke zwischen Angebot und Nachfrage von Wohnraum, verbunden mit Zuzug in attraktive Regionen und Städte, sorgt sowohl für eine starke Auslastung des Vermietungsgeschäfts von Vonovia als auch für eine gesicherte hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum.

Die Werttreiber unserer Strategie



> **Demografischer Wandel**: Der Trend zu mehr und tendenziell kleineren Haushalte führt zu zusätzlicher Robustheit der Nachfrage nach Wohnraum, flankiert von dem Bedürfnis nach maßgeschneiderten Dienstleistungen, insbesondere für Senioren, und lebendige und nachhaltige Quartiere.

> **Technologischer Fortschritt**: Digitalisierung, Automatisierung und KI bieten große Chancen: Vonovia kann Prozesse effizienter gestalten und als digitale Vorreiterin den bereits bestehenden Wettbewerbsvorteil mit neuen Technologien weiter ausbauen.

Diese Entwicklungen sichern die Geschäftsgrundlage von Vonovia langfristig ab und führen zu einer attraktiven Ausgangsposition, um nachhaltiges Wachstum zu generieren.

Basis: Bewährte 4+2-Strategie

Die Grundlage für Wachstum bildet nach wie vor die bewährte 4+2-Strategie. Diese wurde in den vergangenen Krisenjahren im Sinne einer Stakeholder-Value-Strategie weiterentwickelt, wodurch die Bedeutung aller wesentlichen Interessengruppen Berücksichtigung fand. Durch die Überarbeitung der Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2024 gemäß der European Sustainability Reporting Standards der EU (ESRS) und die Ableitung der Chancen und Risiken für Vonovia sowie der Einflüsse aus der Unternehmenstätigkeit auf die Interessengruppen wurde weitere Transparenz geschaffen und die Basis für eine noch stärker integrierte Unternehmenstätigkeit gelegt. Die Wesentlichkeitsanalyse bildet die Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Die **Property-Management-Strategie** steht für eine ausgereifte, effiziente und skalierbare Bewirtschaftungsplattform. 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 den dortigen Anforderungsprofilen. Die Property-Management-Strategie wird insbesondere durch Digitalisierungsmaßnahmen in den zugrunde liegenden Geschäftsprozessen sowie an der Kundenschnittstelle weiterentwickelt.

Die **Finanzierungsstrategie** verfolgt das Ziel einer ausgewogenen und nachhaltigen Finanzierungsstruktur. Aufgrund der breiten Basis an Eigen- und Fremdkapitalgebern und des unserer Gesellschaft von den Rating-Agenturen S&P, Moody's, Fitch sowie Scope erteilten Investment-Grade-Ratings verfügt Vonovia über einen sehr guten Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten. Neben dem Management der Herausforderungen aus dem aktuellen Zinsumfeld hat die Erhaltung der Credit-Ratings, die Optimierung der Finanzierungsstruktur und des Fälligkeitsprofils, die Diversifizierung der Finanzierungsquellen sowie das Finanzrisikomanagement unverändert Priorität. Dazu kommen aktuell das Monitoring weiterer Schwerpunkte wie das Verhältnis von Ertrag zu Verschuldung und Ertrag zu Zinslast.

Die **Portfoliomanagement-Strategie** fokussiert sich auf die gezielte Optimierung des Portfolios: Nicht-strategische Bestände werden durch Privatisierung und Verkauf bereinigt, während Modernisierungen, Neubau, Entwicklung und gezielte Zukäufe zur Wertsteigerung beitragen. Die jeweiligen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmen dabei das Handeln. Vonovia investiert in ihre strategischen Bestände der Urban Quarters und Urban Clusters insbesondere entlang des Klimapfads im Sinne der Nachhaltigkeit und entlang ihrer Innovationsstrategie. Nachverdichtungen schaffen neuen Wohnraum durch Aufstockung und Neubau auf bestehendem Grund und Boden. Die Portfoliomanagement-Strategie schließt auch Developmentaktivitäten auf eigens erworbenen Grundstücken ein und erweitert so die Wertschöpfungskette. Das Developmentgeschäft umfasst den Bau von Eigentumswohnungen für den Verkauf sowie den Bau von Mietwohnungsbeständen zur eigenen Bewirtschaftung.

Mit der **Value-add-Strategie** erweitert Vonovia ihr Kerngeschäft um kundenorientierte Dienstleistungen rund um die Vermietung. Innovative Ansätze und Geschäftsmodelle werden laufend geprüft und zur Steigerung der Kundenzufriedenheit in das Angebot integriert. Zu den etablierten Dienstleistungsfeldern der Value-add-Strategie zählen Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, Multimediadienste, Energie- und Messdienstleistungen sowie Versicherungsdienstleistungen. Durch die eigene Organisation kann Vonovia insbesondere Instandhaltungsleistungen im gesamten Portfolio flexibel abdecken und so die Attraktivität der Wohnungen und die Kundenzufriedenheit steigern.

Vonovia verfolgt **Akquisitionen** opportunistisch vor dem Hintergrund aktueller Rendite- und Finanzierungsmöglichkeiten und führt sie nur bei erwarteter Wertsteigerung durch. Die Bewertung erfolgt nach strategischer Eignung, Steigerung des EBITDA Rental Yield und EPRA-NTA-Neutralität, bei angenommenem Finanzierungsmix von 60 % Eigen- und 40 % Fremdkapital. Außerdem darf eine Akquisition das stabile Long-Term Issuer Credit Rating auf dem Niveau BBB+ nicht gefährden. Bis zur Zinswende vor drei Jahren ist Vonovia durch eine Vielzahl von Akquisitionen profitabel gewachsen. Das skalierbare operative Managementsystem ermöglicht die schnelle Integration neuer Unternehmen und Portfolios und schafft so Harmonisierungs- und Skaleneffekte. Mit Marktkenntnis, der Bewirtschaftungs- und Developmentplattform sowie Integrations-Know-how analysiert Vonovia potenzielle Synergien. Akquisitionen sind damit eine strategische Ergänzung der vier Kernstrategiefelder.

Die **Internationalisierungsstrategie** verfolgt Vonovia auf opportunistischer Basis. Das Engagement auf anderen europäischen Märkten darf das etablierte Geschäft nicht beeinträchtigen und muss ein beherrschbares bzw. begrenztes Risikopotenzial aufweisen.

Mit ihrer Größe und ihren innovativen Technologien kann Vonovia weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur Lösung der Wohnungsknappheit in Deutschland und zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors beitragen. Daher wurde im Umfeld höherer Kapitalkosten und niedrigerer Aktienkurse der letzten Jahre die Unternehmensstrategie weiterentwickelt, um diese Ziele zu erreichen.

Weiterentwicklung: Wachstumsstrategie „Accelerate“

2025 wurden ergänzende Wachstumsinitiativen („Accelerate“) veröffentlicht, die auf Veränderungen im Markt reagieren und zusätzliche Ertragsquellen erschließen. Allen Initiativen gemein ist, dass sie auf der Grundlage von standardisierten und skalierten Geschäftsprozessen aufbauen. Sie ermöglichen es, einerseits die Geschäftsbeziehung bei bestehenden Endkunden („B2C“) auszubauen und andererseits neue Geschäftsfelder im Geschäftskundenbereich („B2B“) zu erschließen.

Das Programm wurde vom sogenannten „Group Strategic Committee“ (GSC) entwickelt, das 2024 speziell eingerichtet wurde, um neue Wachstumschancen außerhalb des Kerngeschäfts zu identifizieren. Das GSC umfasst ausgewählte Führungskräfte aus dem gesamten Unternehmen sowie den Vorstand. Aus dem sogenannten „Transformation Management Office“ (TMO) des neu eingerichteten Bereichs Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit wird das Wachstumsprogramm aktiv gemanagt.

Strategische Wachstumsinitiativen

Return to performance	Accelerated tech-supported investments	New sources of growth
VTS	Serial Modernization	Operate Energy
Development	Energy Cube	Manage to Green
Recurring Sales	Energy (Plan & Build)	Occupancy Rights
		Operating Platform

Die **strategischen Wachstumsinitiativen** sind auf drei Bereiche ausgerichtet:

Im Bereich **Return to performance** geht es um neue Stärke im Kerngeschäft. Bereiche, die in den vergangenen Jahren krisenbedingt zurückgefahren wurden, werden nachhaltig gestärkt und wieder auf Wachstum ausgerichtet:

> **Vonovia Technischer Service (VTS)**: Vonovia baut die eigene Handwerksorganisation weiter aus, um exklusiven Zugang zu gut ausgebildeten Arbeitskräften zu sichern. Die VTS und ihre Fachkräfte stellen sicher, dass Sanierungen und Instandhaltungen zuverlässig und in hoher Qualität erfolgen können.
> **Development**: Vonovia baut attraktive und kosteneffiziente Wohnprojekte für den eigenen Bestand und den Verkauf. Im Rahmen der weiterhin erforderlichen Optimierung der Baukosten setzt Vonovia u. a. auf das „Basishaus", um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu bauen. Strukturell hohe Baukosten erfordern weiterhin die Implementierung eines Design-to-cost-Prinzips und die systematische Verfolgung des seriellen Bauens.
> **Recurring Sales**: Vonovia verkauft Wohneinheiten aus bestehenden und neuen Eigentümergemeinschaften und monetarisiert so die vergangene Wertsteigerung. Diese Verkaufserlöse kann Vonovia zum Teil in die Modernisierung der Kernbestände reinvestieren und stärkt so die Innenfinanzierungskraft.

Der Bereich **Accelerated tech-supported investments** zielt auf eine signifikante Beschleunigung der Bestandsinvestitionen entlang des Klimapfads von Vonovia. Dabei werden innovative Technologien durch Standardisierung und Industrialisierung in industrielle Fertigungsprozesse überführt:

> **Serial Modernization**: Vonovia nutzt insbesondere vorgefertigte Fassadenelemente für die energetische Ertüchtigung der Gebäude und saniert so schneller und effizienter.
> **Energy Cube**: Mit dem Wärmepumpen-Cube nutzt Vonovia eine innovative „Plug & Heat"-Lösung für Gebäude, die zukünftig mit Wärmepumpen versorgt werden sollen, und treibt so – insbesondere in Kombination mit Photovoltaik – die Wärmewende in für diese Technologie geeigneten Quartieren voran.
> **Energy Plan & Build**: Vonovia baut eigene Photovoltaik-Installationsteams auf, um auch in Eigenleistung die Grundlage für weitere Wertschöpfung im Bereich der erneuerbaren Energien zu schaffen.

Mit dem Bereich **New sources of growth** sind neue Geschäftsmodelle entlang der Wertschöpfungskette verbunden. Vonovia hat innovative Ideen entwickelt, die das bestehende Geschäft deutlich erweitern oder auf völlig neue Bereiche ausdehnen. Im Mittelpunkt steht dabei die Transformation hin zu einem B2C- und B2B-Service-Geschäftsmodell.

> **Operate Energy**: Vonovia verknüpft dezentrale, nachhaltige Energieerzeuger und -speicher im Quartier und verkauft lokal erzeugten Strom. Dabei werden die Energieflüsse mit einem intelligenten Energiemanagementsystem gesteuert und optimiert.
> **Manage to Green**: Vonovia kauft energieineffiziente Bestände in guten Lagen an und investiert in ihre energetische Sanierung, um sie anschließend gewinnbringend zu veräußern. Dabei nutzt Vonovia eigenes Know-how und Preisvorteile.
> **Occupancy Rights**: Vonovia bietet Unternehmenskunden und Institutionen Belegungsrechte für ihre Mitarbeiter an und denkt so das Konzept der Werkswohnung neu.
> **Operating Platform**: Vonovia bietet die eigene Bewirtschaftungsplattform externen B2B-Kunden an. So lastet Vonovia die eigene Plattform mit einer größeren Zahl von Wohneinheiten aus. Dabei soll das Angebot, ausgehend von Property-Management-Leistungen, Schritt für Schritt erweitert werden, um zukünftig auch fremden Immobilieneigentümern und Investoren die Leistung der gesamten Vonovia Plattform erfolgreich anbieten zu können.

Um das Geschäftsmodell und die Wachstumsinitiativen erfolgreich umzusetzen, ist eine qualifizierte Belegschaft eine wesentliche Grundlage. Die HR-Strategie von Vonovia zielt darauf ab, passende Mitarbeiter für das Unternehmen und die neuen Geschäftsfelder in ausreichender Zahl zu rekrutieren sowie die vorhandenen Beschäftigten weiter zu qualifizieren. Damit unterstützt die Personalstrategie die Veränderungsprozesse im Unternehmen und begleitet es auf seiner Transformation als Enabler für die Wachstumsinitiativen.

Nachhaltigkeitserklärung

Erläuterungen zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) ist am 5. Januar 2023 auf EU-Ebene in Kraft getreten. Alle Staaten der Europäischen Union (EU) und somit auch Deutschland waren verpflichtet, die Richtlinie innerhalb von 18 Monaten, d. h. bis zum 5. Juli 2024, in nationales Recht umzusetzen. In Deutschland ist die Umsetzung bis zum 31. Dezember 2025 nicht erfolgt.

Dies hat zur Folge, dass der bisherige Rechtsstand zur Umsetzung der Non-Financial Reporting Directive (NFRD) für die Berichterstattung 2024 und 2025 unverändert fortbesteht und weiterhin eine Nichtfinanzielle Konzernerklärung nach den §§ 315b, 315c i. V. m. den §§ 289c bis 289e HGB aufzustellen ist.

Obwohl weiterhin keine Verpflichtung zur Berichterstattung nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) besteht, hat die Vonovia SE (im Weiteren Vonovia) entschieden, ihre **Nachhaltigkeitserklärung, die gleichzeitig die Anforderungen an die nach §§ 315b bis 315c HGB aufgestellte nichtfinanzielle Konzernerklärung erfüllt** (im Folgenden „Nachhaltigkeitserklärung"), wie im Vorjahr **unter vollständiger Beachtung der ESRS** als anerkanntes Rahmenwerk gemäß §§ 315c Abs. 3 i. V. m. 289d HGB aufzustellen. Die vorliegende Konzern-Nachhaltigkeitserklärung erfüllt damit sowohl die Anforderungen der CSRD als auch die Anforderungen der §§ 315b bis 315c HGB für eine nichtfinanzielle Konzernerklärung und des Art. 8 der Verordnung (EU) 2020/852 (sogenannte EU-Taxonomie).

Die Beachtung der Mindestangabepflichten nach §§ 315c i. V. m. 289c HGB und DRS 20.257 ff. ist somit sichergestellt.

Der Ausweis wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikatoren erfolgt gemeinsam mit der Darstellung der zugrunde liegenden Konzepte, Ziele und Maßnahmen in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln. Sie umfassen die gesetzlich vorgegebenen Aspekte: Umweltbelange, Sozialbelange, Arbeitnehmerbelange, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte.

In dieser Nachhaltigkeitserklärung wird der Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI) aufgeführt. Diese Kennzahl stellt für den Vonovia Konzern die führende nichtfinanzielle Steuerungskennzahl im Sinne des DRS 20 Tz. 101 i. V. m. Tz. 106. dar. Der SPI besteht aus sechs Teil-Indikatoren, die sich aus den wesentlichen Nachhaltigkeitsprioritäten ableiten, und stellt ein entscheidendes Instrument zur Steuerung und Vergütung unseres nachhaltigen Handelns dar (zu weiteren Details siehe → **ESRS 2 GOV-3**). Der SPI als bedeutsamster nichtfinanzieller Leistungsindikator ist zusätzlich im Kapitel → **Unternehmenssteuerung** sowie im → **Prognosebericht** dargestellt.

Die Nachhaltigkeitserklärung wird freiwillig nach ISAE 3000 (Revised) mit begrenzter Sicherheit durch die PwC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Externe Verweise sind ausschließlich weiterführende Informationen und nicht Bestandteil der betriebswirtschaftlichen Prüfung.

Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten

Im Rahmen der Nachhaltigkeitserklärung 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 schwerwiegende negative Auswirkungen auf die nichtfinanziellen Aspekte haben oder haben werden. Auf Grundlage der durchgeführten Risikoanalysen und nach Einschätzung des Managements von Vonovia bestehen keine berichtspflichtigen nichtfinanziellen Risiken, die nach Anwendung der Nettomethode unter Berücksichtigung von Risikobegrenzungsmaßnahmen die Kriterien gemäß § 289c Abs. 3 Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.

Die Wesentlichkeitsdefinition berichtspflichtiger Risiken nach § 289c Abs. 3 Nr. 3 und 4 HGB weicht von der nach den ESRS ab. Aufgrund dessen werden im Rahmen dieser Nachhaltigkeitserklärung alle nach den ESRS wesentlichen Risiken berichtet, auch wenn diese aus HGB-Sicht nicht als schwerwiegend gelten.

ESRS 2 – Allgemeine Angaben

BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung

Die Nachhaltigkeitserklärung der Vonovia SE wird auf konsolidierter Basis erstellt.

Der Konsolidierungskreis entspricht dem des Konzernabschlusses von Vonovia und umfasst die Aktivitäten von Vonovia sowie deren Tochtergesellschaften in Deutschland, Österreich und Schweden, einschließlich der Deutsche Wohnen SE (im Weiteren Deutsche Wohnen). Die Gesellschaften sind in der → **Anteilsbesitzliste** des Konzernanhangs aufgeführt. Nicht berücksichtigt werden Gesellschaften mit Minderheitsanteilen sowie Wohnungen, die sich im Eigentum Dritter befinden.

Deutsche Wohnen gibt für das Geschäftsjahr 2025 keine eigenständige Nachhaltigkeitserklärung ab, da sie von der Erleichterungsvorschrift zur CSR-Berichterstattung nach §§ 289b Abs. 2, 315b Abs. 2 HGB Gebrauch macht.

Das im vorherigen Geschäftsjahr noch als aufgegebener Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 klassifizierte Segment Pflege wurde im Jahr 2025 vollständig veräußert. Um eine Vergleichbarkeit der Vorjahresangaben mit den aktuellen Angaben sicherzustellen, werden die Angaben für das Jahr 2024 zweigeteilt berichtet, sodass eine Vergleichbarkeit der diesjährigen Angaben mit der jeweiligen Vorjahresangabe für „fortgeführte Geschäftsbereiche“ gegeben ist.

Die Nachhaltigkeitserklärung umfasst neben dem eigenen Geschäftsbereich auch die vor- und die nachgelagerte Wertschöpfungskette, insbesondere Lieferanten, Geschäftspartner und Kunden. Diese wurden bei der Ermittlung der Auswirkungen (Impacts), Risiken (Risks) und Chancen (Opportunities) (IROs) im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt.

Von der Möglichkeit, eine bestimmte Information auszulassen, die sich auf geistiges Eigentum, Know-how oder die Ergebnisse von Innovationen bezieht, hat Vonovia keinen Gebrauch gemacht.

BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

Für die Ermittlung einzelner ausgewählter Kennzahlen wurden Schätzverfahren angewandt. Eine Validierung sämtlicher in dieser Nachhaltigkeitserklärung enthaltenen Kennzahlen durch eine externe Stelle über den Abschlussprüfer hinaus findet nicht statt.

Vonovia berichtet im Rahmen der Nachhaltigkeitserklärung auch über die Erfüllung der Anforderungen der EU-Taxonomie-Verordnung.

GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

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

Dem **dualistischen Führungsprinzip** des deutschen AktG folgend hat Vonovia einen Aufsichtsrat und einen Vorstand. Während die Geschäftsleitung allein beim Vorstand liegt, übt der Aufsichtsrat die Geschäftskontrolle durch die Beratung des Vorstands und die Aufsicht über für die Gesellschaft wesentliche Geschäftsvorfälle aus. Eine gleichzeitige Mitgliedschaft in beiden Organen ist ausgeschlossen.

Der Vorstand von Vonovia besteht unverändert aus fünf Personen, der Aufsichtsrat aus zehn Mitgliedern. Gemäß SE-VO- und 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.

Gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) 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 entsprechenden Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen – insbesondere in Bezug auf Nachhaltigkeit – können dem nachfolgenden Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats sowie der Beschreibung der Kompetenzen von Aufsichtsrat und Vorstand entnommen werden.

Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats

Name	Unabhängigkeit	Geburtsjahr	Jahr der Bestellung	Geschlecht	Nationalität	Rechnungswesen, Finanzen, Controlling	Rechnungslegung, Audit, Risk, Compliance
Clara-Christina Streit (Vorsitzende)	ja	1968	2013	weiblich	Deutsch/U.S.	4	3
Vitus Eckert	ja	1969	2018	männlich	Österreichisch	2	3
Birgit M. Bohle	ja	1973	2024	weiblich	Deutsch	2	3
Jürgen Fenk	ja	1966	2022	männlich	Deutsch	2	2
Dr. Florian Funck	ja	1971	2014	männlich	Deutsch	4	4
Dr. Daniela Gerd tom Markotten	ja	1974	2023	weiblich	Deutsch	2	2
Matthias Hünlein	ja	1961	2022	männlich	Deutsch	1	1
Dr. Ariane Reinhart	ja	1969	2016	weiblich	Deutsch	2	2
Michael Rüdiger**	ja	1964	2025	männlich	Deutsch	4	4
Dr. Marcus Schenck**	ja	1965	2025	männlich	Deutsch	4	4
Dr. Ute Geipel-Faber***	ja	1950	2015	weiblich	Deutsch	4	4
Hildegard Müller***	ja	1967	2013	weiblich	Deutsch	3	2

* 1: „Begrenzte Erfahrung/keine Schlüsselkompetenz"; 2: „Substanzielle Erfahrung/Kompetenz"; 3: „Ausgeprägte Erfahrung/Schlüsselkompetenz/Expertise"; 4: „Direkte Führungserfahrung".
** Aufsichtsratsmitglied seit 28. Mai 2025.
*** Aufsichtsratsmitglied bis 28. Mai 2025.

Zur **Sicherstellung geeigneter Fähigkeiten und Fachkenntnisse** im Bereich Nachhaltigkeit steht der **Vorstand** kontinuierlich im Austausch mit dem Leiter Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit und lässt sich je nach Thema durch die entsprechenden Fachbereiche unterstützen. Weiterhin tauscht sich der Vorstand kontinuierlich mit Stakeholdern und externen Fachexperten zu Nachhaltigkeitsthemen – insbesondere im Umweltbereich – aus. Im Rahmen des Nachhaltigkeitsgremiums wird der Vorstand ebenfalls über relevante Nachhaltigkeitsthemen und -entwicklungen unterrichtet. Der Vorstand vereint unterschiedliche Qualifikationsprofile und Kompetenzen, u. a. in den Bereichen Immobilien, erneuerbare Energien, Unternehmensführung, Recht sowie Strategie, und stellt dadurch die für Vonovia zentrale Expertise in diesen Fachbereichen sicher. Der CEO Rolf Buch war mehrere Jahre als Moderator des Initiativkreises Ruhr tätig und verantwortete die Förderung des Strukturwandels des Ruhrgebiets zu einer nachhaltigen, lebenswerten und zugleich wirtschaftlich starken Metropolregion. Philip Grosse hat als langjähriger Chief Financial Officer (CFO) von großen Wohnungsunternehmen besondere Expertise auch für Green und Social Bonds erworben. Durch sein Aufsichtsratmandat bei der Gropyus AG bringt er außerdem Expertise in nachhaltiger Hybridholzbauweise mit. Die Personalvorständin (Chief Human Ressources Officer; CHRO) Ruth Werhahn verfügt über umfangreiche berufliche Erfahrungen im Personalressort. Daniel Riedl verantwortet bei Vonovia die Wohnprojektentwicklungen, die auf eine ambitionierte Nachhaltigkeitsagenda festgelegt sind, und berät als Aufsichtsrat weitere Bau- und Projektgesellschaften bei ihrer nachhaltigen Produktionsweise. Arnd Fittkau ist verantwortlich für das operative Geschäft inklusive der Bereiche Portfoliomanagement, Quartierwerk und Klimainvestitionen, die maßgeblich die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zur Umsetzung des Klimapfads strukturieren. Ferner steht er als Mitglied im Beirat der Iqony Fernwärme GmbH regelmäßig im Austausch mit Fachexperten nachhaltiger Wärmeversorgung. Alle Mitglieder des Vorstands informieren sich fortlaufend über regulatorische Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit und halten ihre nachhaltigkeitsbezogenen Kenntnisse auf dem Laufenden.

Der Frauenanteil liegt im Vorstand analog zum Vorjahr bei 20 %, im Aufsichtsrat bei 40 % (2024: 60 %). Bei der Zielquote für die Besetzung des Aufsichtsrats wird das Gesetz für gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst berücksichtigt, wonach der Aufsichtsrat zu mindestens 30 % aus Frauen und zu mindestens 30 % aus

	Schlüsselkompetenzen und Erfahrungsfelder*									
	Wohnungs-wirtschaft	Development, Bauindustrie	M&A, Immobilien-transaktionen	Recht, Regulierung, Governance	Finanzierung (Banken, Kapitalmarkt)	Investment, Kapitalanlage	Digitalisie-rung, Cyber Security	Nachhaltig-keit, Energie	HR-Manage-ment, Vergütung, Leadership Development	Politik, öffentliche Verwaltung
	3	1	4	3	4	3	2	2	3	1
	4	4	4	3	3	4	2	1	2	1
	1	1	1	3	1	2	3	2	4	3
	4	3	4	2	4	4	2	1	3	2
	2	1	3	4	4	2	2	1	2	1
	1	1	1	2	1	1	4	3	3	3
	3	3	3	4	1	4	1	2	2	1
	2	1	2	3	1	2	2	4	4	4
	2	1	3	4	4	4	2	2	3	3
	1	1	3	2	4	3	1	4	3	3
	4	1	4	4	2	2	1	4	4	1
	3	2	3	4	3	2	3	4	2	4

Männern bestehen muss. Der Vorstand muss – sofern er aus mehr als drei Mitgliedern besteht, was bei Vonovia der Fall ist – mit mindestens einer Frau und mindestens einem Mann besetzt sein. Zudem müssen für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands Zielgrößen festgelegt werden (§ 76 Abs. 4 Satz 1 AktG). Vonovia strebt bis zum 31. Dezember 2026 einen Frauenanteil von 30 % auf diesen Ebenen an. Bezüglich der Zielerreichung wird auf → **S1-9** verwiesen.

Sämtliche Mitglieder (100 %) des Aufsichtsrats sind nach eigener Einschätzung unabhängig im Sinne der Ziffern C. 6 und C. 7 des DCGK. Kein Aufsichtsratsmitglied gehörte dem Vorstand der Gesellschaft an oder hat ein Näheverhältnis im Sinne der Ziffer C. 12 des DCGK zu einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens.

Dem Vorstand von Vonovia gehörten zum 31. Dezember 2025 folgende fünf Mitglieder an:

> Rolf Buch
> Arnd Fittkau
> Philip Grosse
> Daniel Riedl
> Ruth Werhahn

Die Zusammensetzung des aktuellen Aufsichtsrats ist in der Tabelle „Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats" ersichtlich.

Die Angabe sämtlicher Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat ist Ausdruck ihrer Gesamtverantwortung für die Überwachung der Auswirkungen, Risiken und Chancen.

Die Geschäftsführung obliegt gemäß Gesetz allen Vorstandsmitgliedern gemeinsam. Die Ressortverteilung dient lediglich der Arbeitserleichterung; grundlegende oder besonders wichtige Entscheidungen trifft der Gesamtvorstand. Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und des Klimapfads ist eine gemeinsame Verantwortung. Jedes Mitglied muss sicherstellen, dass nachhaltige Maßnahmen erarbeitet und eingehalten werden – sowohl im eigenen Ressort als auch durch die übrigen Mitglieder. Das Nachhaltigkeitsgremium unterstützt dabei.

Als Kontroll- und Steuerungsinstrument müssen alle Vorstandsmitglieder die Risiken ihrer Ressorts in den Risikobericht einbringen, der im Gesamtvorstand beraten und beschlossen wird.

Die Zuständigkeiten von Aufsichtsrat (nebst Ausschüssen) und Vorstand in Bezug auf Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie Strategien sind wie folgt verteilt:

Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestellt, kontrolliert 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. Der Aufsichtsrat prüft den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht, der auch die Nachhaltigkeitserklärung enthält, und stellt den Jahresabschluss fest. Über das Ergebnis der Prüfung berichtet der Aufsichtsrat schriftlich an die Hauptversammlung.

Der Aufsichtsrat hat **vier Ausschüsse** (Governance- und Nominierungsausschuss, Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss, Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss, Personal- und Vergütungsausschuss) gebildet, von denen zwei Ausschüsse, der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss sowie der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss, explizite Zuständigkeiten im Bereich Nachhaltigkeit haben. Der Personal- und Vergütungsausschuss hat insoweit eine mittelbare Zuständigkeit durch die Bestimmung der variablen Vergütungselemente mit Ausrichtung auf nachhaltige Leistungselemente.

Der **Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss** befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des Internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie der Compliance. Zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung gehören auch die Nachhaltigkeitserklärung und deren Prüfung.

Der **Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss** berät über Schwerpunktthemen im Zusammenhang mit der Unternehmensstrategie, mit Finanzangelegenheiten und mit Angelegenheiten der Nachhaltigkeit und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Er berät und überwacht den Vorstand im Hinblick auf dessen Nachhaltigkeits- und Finanzierungsstrategie, insbesondere bei der Planung des strategischen Rahmens für alle konzernweiten Nachhaltigkeitsmaßnahmen einschließlich der Wechselwirkung von unternehmerischer Betätigung und mit dem Klimawandel verbundener Herausforderungen.

Der **Personal- und Vergütungsausschuss** befasst sich insbesondere mit der Vorbereitung der Beratungen und Beschlüsse zum Vergütungssystem – inklusive der vergütungsrelevanten Nachhaltigkeitsziele – und zu der Personalstrategie sowie zu weiteren Vorstandsangelegenheiten.

Der Vorstand

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 und trägt die Verantwortung für die Unternehmenspolitik. Der Vorstand sorgt ferner für die Einhaltung eines angemessenen Risikomanagement- und Risiko-Controlling-Systems. Für die dort einzubeziehenden ESG-Faktoren und damit verbundenen Risiken und Chancen sowie Auswirkungen trägt der Vorstandsvorsitzende die Ressortverantwortung. Er legt dem Aufsichtsrat außerdem die Konzernplanung für das kommende Geschäftsjahr sowie die mittelfristige und strategische Planung, die auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele sowie zu adressierende Auswirkungen, Chancen und Risiken umfasst, 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 die Aufsichtsratsvorsitzende unverzüglich.

Zusätzlich legt Vonovia spezifische nachhaltigkeitsbezogene Zuständigkeiten in Bezug auf die Umsetzung der Empfehlungen der **Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD)** fest. Die Empfehlungen der TCFD stellen eine wichtige Orientierung bei der Festlegung und Umsetzung des Klimapfads als Teil der systematischen Auseinandersetzung mit dem Klimawandel – bezogen sowohl auf den Beitrag von Vonovia zur Begrenzung des Klimawandels als auch auf die Folgen des Klimawandels auf die Geschäftsentwicklung des Unternehmens – dar. Die Zuständigkeiten bei der Umsetzung der TCFD-Empfehlungen sind bei Vonovia wie folgt verteilt:

> Der Gesamtvorstand trägt die Verantwortung für Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie klimabezogene Risiken und Chancen.

> Der Aufsichtsrat berät in seinem Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss u. a. über Klimaschutz und relevante Risiken und Chancen.

> Das Nachhaltigkeitsgremium, bestehend aus Gesamtvorstand und Vertretern zentraler Fachbereiche, entscheidet über Strategie und Ziele und überwacht den Fortschritt.

> Der zentrale Bereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit im Ressort des CEO koordiniert und treibt

die Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und die Umsetzung relevanter Maßnahmen voran.

> Klimabezogene Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses halbjährlich ermittelt und erhoben. Der Prozess wird durch das Controlling koordiniert; der Vorstand entscheidet final über die Risikobewertung.

> Die energetische Modernisierung, der Ausbau der erneuerbaren Wärme- und Stromversorgung im Bestand sowie der Einsatz innovativer Technologien werden für Deutschland durch den Chief Rental Officer (CRO) (regionale Geschäftsbereiche und Portfoliomanagement), für Österreich durch den Chief Development Officer (CDO) und für Schweden durch den CEO von Victoriahem verantwortet.

Auch für die weiteren wesentlichen **Nachhaltigkeitsthemen** sind **Ressortverantwortungen** innerhalb des Vorstands verteilt. So zeichnet der CHRO für die Arbeitnehmerbelange, der CRO – in Verbindung mit den dezentral organisierten Regionalgeschäftsführern – für alle Fragen rund um die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und die klimagerechte Entwicklung des Gesamtbestands sowie weitere soziale Nachhaltigkeitsthemen und der CDO für den nachhaltigen Neubau verantwortlich. Beim CEO liegen die nachhaltigkeitsbezogenen Governance-Themen, insbesondere Compliance, während der CFO – neben nachhaltigen Finanzierungsaspekten – die Infrastruktur des Nachhaltigkeitsdaten- und Risikomanagements bereitstellt sowie das Reporting verantwortet.

Somit ist das Thema Nachhaltigkeit bei Vonovia oberste Führungsaufgabe, für die sämtliche Vorstandsmitglieder verantwortlich sind und der Vorsitzende des Vorstands die Ausrichtung des Geschäftsmodells und der Ressorts zur Zielerreichung sicherstellt. Aufseiten des Aufsichtsrats übernehmen der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss sowie der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss (für die Berichterstattung) die entsprechende Kontrollfunktion. Für die Überwachung, Verwaltung und Beaufsichtigung von Auswirkungen, Risiken und Chancen, die Festlegung diesbezüglicher Ziele sowie die Überwachung der Fortschritte bei der Zielerreichung ist der Vorstand gesamthaft verantwortlich. Er bindet zu diesem Zweck das Nachhaltigkeitsgremium in die Entscheidungs- und Überwachungsprozesse mit ein. Über den Risikobericht wird der Vorstand über die Auswirkungen, Risiken und Chancen informiert. Für die Erstellung des Risikoberichts ist der Bereich Controlling verantwortlich. Die fachliche Führung in Bezug auf die Auswirkungen, Risiken und Chancen liegt im Bereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit; deren Bewertung erfolgt durch die jeweiligen Risikoverantwortlichen. Über das jährliche Nachhaltigkeitsreporting im Rahmen des Geschäftsberichts, des ESG-Factbooks und weiterer Nachhaltigkeitsberichterstattungsformate, die vom Vorstand freigegeben werden, überwacht dieser den Fortschritt bei der Zielerreichung.

Die zentrale **Koordination der Nachhaltigkeitsaktivitäten** liegt im Bereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit. Zu den Kernaufgaben gehören insbesondere die Weiterentwicklung einer an Nachhaltigkeitsaspekten ausgerichteten integrierten Unternehmensstrategie, die Ableitung und das Monitoring von Nachhaltigkeitszielen sowie das Setzen von Impulsen und die Implementierung von Nachhaltigkeitsprojekten. Außerdem ist der Bereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit – neben der gemeinsam mit dem Rechnungswesen erstellten Nachhaltigkeitserklärung im Geschäftsbericht – für die Erstellung des ESG-Factbooks sowie die Datenübermittlung für zahlreiche ESG-Ratings verantwortlich.

Das **Nachhaltigkeitsgremium** berät – je nach Bedarf – zwei- bis dreimal jährlich über die strategischen Weichenstellungen und bewertet die Nachhaltigkeitsperformance. Das Gremium umfasst den gesamten Vorstand, ergänzt um die Verantwortlichen für Nachhaltigkeit, Corporate Communication, Controlling, Rechnungswesen und Investor Relations. Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss tagt mindestens viermal jährlich und wird anlassbezogen über die Umsetzung der Nachhaltigkeitsberichterstattung durch den Fachbereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit informiert.

Die Verfügbarkeit geeigneter Fähigkeiten und Fachkenntnisse zur Überwachung von Nachhaltigkeitsaspekten wird durch den Nachweis entsprechender Kompetenzen (siehe → **Kompetenzprofil bzw. -beschreibung des Aufsichtsrats und Vorstands**) sichergestellt. Der Aufsichtsrat und der Vorstand lassen sich regelmäßig anlassbezogen zu Nachhaltigkeitsthemen unterrichten.

Die Fähigkeiten und Sachkenntnisse des Vonovia Vorstands und Aufsichtsrats sind eng mit den wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen des Unternehmens verknüpft. Der Vorstand bringt fundiertes Fachwissen u. a. in den Bereichen Immobilien, Energie und Nachhaltigkeit, Unternehmensführung, Recht sowie Strategie ein, um strategische Entscheidungen zu treffen und Risiken effektiv zu steuern. Der Aufsichtsrat ergänzt diese Expertise durch unabhängige Überwachung und Beratung, wobei er auf umfassende Erfahrungen in verschiedenen Branchen und Disziplinen zurückgreift. Gemeinsam stellen Vorstand und Aufsichtsrat sicher, dass Auswirkungen berücksichtigt, Chancen genutzt und Risiken minimiert werden, um nachhaltigen Unternehmenswert zu schaffen.

GOV-2 – Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen

Der Bereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit berichtet (mindestens monatlich) in direkter Linie an den Vorstandsvorsitzenden und tauscht sich mit dem Nachhaltigkeitsgremium zu aktuellen Themen und Entwicklungen aus. Dazu gehören die Ableitung von wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen, die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie, die Umsetzung zweckdienlicher Maßnahmen, die Ableitung und das Monitoring von Nachhaltigkeitszielen und Metriken sowie die Implementierung von Nachhaltigkeitsprojekten. Dies umfasst auch die Umsetzung der Sorgfaltspflicht im Bereich Nachhaltigkeit.

Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss des Aufsichtsrats beschäftigt sich mindestens zweimal jährlich mit nachhaltigkeitsrelevanten Themen, einmal im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses (inklusive der Nachhaltigkeitserklärung) sowie einmal zur Einschätzung der Auswirkungen, Risiken und Chancen im Rahmen des Risikoberichts.

Bei der Überwachung der Strategie des Unternehmens, bei Entscheidungen über wichtige Transaktionen und im Rahmen des Risikomanagements werden Auswirkungen, Risiken und Chancen – einschließlich Kompromisse – wie folgt berücksichtigt:

Vonovia stellt sich auf die stetigen Veränderungen des Marktumfelds und der gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen ein, indem sie ihre Strategie und in Verbindung damit ihre Geschäftstätigkeit kontinuierlich weiterentwickelt. Auch auf ESG-Anforderungen der verschiedensten Anspruchsgruppen stellt sich Vonovia mit einer **Justierung der entsprechenden ESG-Ziele** (siehe → **ESRS 2 GOV-3**) ein, einschließlich der kontinuierlichen Überprüfung des Fortschritts der Zielerreichung mithilfe geeigneter KPIs. Dabei werden Zielkonflikte, wie z. B. die Tiefe der energetischen Sanierung zur Erreichung der Klimaziele gegenüber den damit verbundenen Kosten und Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum, bei der strategischen Ausrichtung mitberücksichtigt. Mit diesen Veränderungen ergeben sich regelmäßig weitere Auswirkungen, Chancen und Risiken bzw. kann sich die Ausprägung bereits erkannter Auswirkungen und daraus resultierender Chancen und Risiken ändern.

Vonovia hat daher zum Erkennen, Bewerten und Steuern aller für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) relevanten Risiken ein **umfassendes Risikomanagement** implementiert. Dieses Risikomanagementsystem berücksichtigt explizit auch Auswirkungen, Chancen und Risiken mit Nachhaltigkeitsbezug. Im Rahmen dieses Risikomanagements wird jährlich die Resilienz der Strategie und des Geschäftsmodells von Vonovia analysiert und bewertet. Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind dafür verantwortlich, im Rahmen der halbjährlich stattfindenden Risikoinventur die Risiken in ihrem Zuständigkeitsbereich zu identifizieren und zu bewerten. Der Zeithorizont des Risikomanagements und damit der für die Bewertung betrachtete Zeitraum beträgt fünf Jahre nach dem Berichtsjahr. Betrachtet werden im Risikomanagement jeweils die Nettorisiken.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt. Er trägt die Gesamtverantwortung und entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Der Vorstand verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements, berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung und berichtet diese regelmäßig an den Aufsichtsrat. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagements und wird über wesentliche Veränderungen in der Bewertung von Auswirkungen, Risiken und Chancen informiert.

Das Nachhaltigkeitsgremium – und damit der Vorstand – sowie der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss des Aufsichtsrats haben sich im Geschäftsjahr 2025 mit den in → **ESRS 2 SBM-3** angeführten wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen auseinandergesetzt und die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse validiert. Der SE-Betriebsrat wurde ebenfalls über diese Ergebnisse informiert.

GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Als Ausdruck der hohen Bedeutung der Nachhaltigkeit für unsere Unternehmenstätigkeit haben wir über den **Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI)** Nachhaltigkeitsziele in das Steuerungs- und Vergütungssystem für den Vorstand und das Top-Management (erste Ebene unterhalb des Vorstands) von Vonovia integriert. Der Index besteht aus sechs Teil-Indikatoren, die aus den wesentlichen Nachhaltigkeitsprioritäten von Vonovia abgeleitet wurden. Sie fließen jeweils mit unterschiedlicher Gewichtung in den SPI, der in Prozent gemessen wird, ein. Die Teil-Indikatoren umfassen:

Zusammensetzung des Sustainability Performance Index (SPI)

Indikator	Scope	Gewichtung	Einheit	Wert 2024	Wert 2025	Veränderung gegenüber Vorjahr	Ziel 2030
CO_2-Intensität Gebäudebestand*	Deutschland	35 %	$kgCO_2e/m^2$	31,2	30,7	-1,4 %	< 25
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf** der Neubauten	Gesamtkonzern	10 %	kWh/m^2	22,0	21,9	-0,4 %	< 25
Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen	Deutschland	10 %	%	29,5	36,8	7,3 %-Pkt.	rd. 27
Kundenzufriedenheit (CSI)	Deutschland	20 %	%	75,2	76,5	1,3 %-Pkt.	> 73
Mitarbeiterzufriedenheit	Gesamtkonzern	15 %	%	79,0	85,0	6,0 %-Pkt.	≥ 77
Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management***	Gesamtkonzern	10 %	%	25,8	26,7	1,0 %-Pkt.	≥ 30
SPI Gesamt			**%**	**104,2**	**106,2**	**2,0 %-Pkt.**	**jährlich 100**

* Scope 1, Scope 2 (marktbezogen) und Scope 3.3, basierend auf Endenergiekennzahlen aus Energieausweisen und bezogen auf Mietfläche, anteilig inkl. spezifischer CO_2-Faktoren von Fernwärmeanbietern.
** Exkl. Gewerbe, Modernisierungen und Aufstockungen.
*** Erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands.

Beim **SPI** handelt es sich um die **interne Steuerungskennzahl** von Vonovia, die sich explizit auf das Kerngeschäft der Immobilienbewirtschaftung und des Developments bezieht. Seine sechs Teil-Indikatoren sind unternehmensspezifische Kennzahlen.

Die Indikatoren „Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen", „Kundenzufriedenheit" und „CO_2-Intensität im Gebäudebestand" werden nur für Deutschland, d. h. ohne Österreich und Schweden, erhoben.

Klimabezogene Erwägungen fließen über die beiden Teil-Indikatoren des SPI „CO_2-Intensität im Gebäudebestand (in Deutschland)" sowie „Durchschnittlicher Primärenergiebedarf der Neubauten (Gesamtkonzern)" in die Vorstands- und Top-Management-Vergütung ein. Die CO_2-Intensität im Gebäudebestand (siehe → **E1-4**) zielt auf die energetischen Veränderungen an Bestandsimmobilien ab, während die Energieeffizienz von Neubauten den durchschnittlichen Primärenergiebedarf der neu gebauten Wohnflächen adressiert. Insgesamt gehen damit klimabezogene Erwägungen mit 11,25 % in die langfristige variable Vergütung ein. Im Jahr 2025 flossen klimabezogene Erwägungen zu rund 2 % bis 3 % (2024: rund 2 % bis 4 %) in die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder (gemäß § 162 AktG) ein.

Für das Geschäftsjahr 2026 streben wir eine Zielerreichung von 100 % an. Für jeden der **SPI-Indikatoren** hat der Vorstand **konkrete jährliche Ziele** festgelegt. Die gewichteten Zielgrößen entsprechen zusammengefasst einem Zielwert von 100 %. Der unterjährige Fortschritt wird quartalsweise für die interne jährliche Steuerung durch das Controlling erfasst, an den Vorstand berichtet und überwacht. Der SPI hat im Geschäftsjahr 2025 eine Zielerreichung von 106,2 % erreicht (siehe auch → **Unternehmenssteuerung**). Für die interne Steuerung hat der Vorstand ebenfalls Mittelfristziele für 2030 festgelegt (siehe Tabelle).

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder (und des Top-Managements) basiert auf unterschiedlichen Bestandteilen. U. a. wird ein Vergütungsbestandteil mit langfristiger Anreizwirkung und ausgewogenem Chancen-Risiko-Profil in Form von virtuellen Aktien („Performance Shares") gemäß den Maßgaben des jeweils anwendbaren Long-Term-Incentive-Plans (LTIP) gewährt. Die Zielerreichung des LTIP wird anhand von drei finanziellen Leistungskriterien und einem nichtfinanziellen Leistungskriterium, dem SPI (ohne Kundenzufriedenheit), ermittelt:

> Relativer Total Shareholder Return (relativer TSR) (40 %)
> EPRA NTA (Net Tangible Assets) pro Aktie (20 %)
> Operating Free Cash-Flow (OFCF) pro Aktie (20 %)
> Sustainability Performance Index (SPI; ohne CSI) (20 %).

Durch die Anpassung der Gewichtung der vier Leistungskriterien (bislang wurden die Kriterien gleich gewichtet) ist über den relativen TSR die Kapitalmarktperformance von Vonovia stärker in den Fokus gerückt worden. Die Begrenzung der maximalen Zielerreichung auf 250 % des Zuteilungsbetrags blieb hingegen unverändert.

Die Kundenzufriedenheit (CSI) wurde mit Änderung des Vergütungssystems im Berichtsjahr als eines der Leistungskriterien in den Short-Term-Incentive-Plan (STI) überführt, um den Anspruch an dauerhaft hohe Kundenzufriedenheit zu incentivieren (siehe **Vergütungsbericht**). Sie geht dort als ESG-Ziel zu 20 %, die Adjusted Earnings before Taxes (EBT) zu 80 % und ggf. einem Strategiefaktor (als Multiplikator) in die kurzfristige variable Vergütung ein. Um eine Doppelincentivierung über beide variablen Vergütungsbestandteile (LTI und STI) zu vermeiden, wird die Kundenzufriedenheit (CSI) für die Vorstandsvergütung im für den LTI relevanten Sustainability Performance Index (SPI) nicht mehr berücksichtigt.

Die Ziele des SPI sind eng mit der Fünfjahres-Investitionsplanung verknüpft.

Im Berichtsjahr hingen rund 22 % (2024: 13 % bis 14 %) der variablen (Ziel-)Vergütung der Vorstandsmitglieder – bezogen auf die Summe aus LTI und STI – von nachhaltigkeitsbezogenen Zielen ab. Der Anstieg resultiert aus der Anpassung des Vergütungssystems.

Das Vergütungssystem und der SPI sind detailliert im **Vergütungsbericht** und im Kapitel → **Unternehmenssteuerung** dargelegt. Ebenso sind dort die Auszahlungsbeträge und Zielerreichungen der jeweiligen LTIP-Tranche beschrieben.

Den Vorgaben der §§ 87 Abs.1, 87a Abs. 1 AktG entsprechend beschließt der Aufsichtsrat das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder von Vonovia. Dabei wird der Aufsichtsrat durch den Personal- und Vergütungsausschuss unterstützt, der Empfehlungen zum Vorstandsvergütungssystem entwickelt. Der Aufsichtsrat legt das Vergütungssystem (bei jeder wesentlichen Änderung des Vergütungssystems, mindestens jedoch alle vier Jahre) der Hauptversammlung zur Billigung vor. Der Aufsichtsrat beschließt zudem jedes Jahr die konkreten Zielwerte des SPI für die Laufzeit des STIP und LTIP sowie die Parameter der Zielerreichung.

GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht

Unsere Verfahren zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht zielen auf die Verhinderung und Bekämpfung von Menschenrechtsverletzungen, Umweltverschmutzungen und sonstigem rechtswidrigen Verhalten ab. Entsprechende Maßnahmen setzen wir im eigenen Geschäftsbereich um und verpflichten außerdem unsere Geschäftspartner und Lieferanten über unseren Geschäftspartnerkodex zur Einhaltung derselben Standards. Die in dieser Nachhaltigkeitserklärung bereitgestellten Informationen über die Verfahren zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

Erklärung zur Sorgfaltspflicht

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Absätze in der Nachhaltigkeitserklärung
a) Einbindung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	ESRS 2 GOV-2, GOV-3, SBM-3
	G1-1
b) Einbindung betroffener Interessenträger in alle wichtigen Schritte der Sorgfaltspflicht	ESRS 2 GOV-2, SBM-2, IRO-1
	ESRS S1-2
	ESRS S4-2
	MDR-P: E1-2, E5-1, S1-1, S4-1, G1-1
c) Ermittlung und Bewertung negativer Auswirkungen	ESRS 2 IRO-1, SBM-3
d) Maßnahmen gegen diese negativen Auswirkungen	ESRS E1-3
	S1-4
	S4-4
	MDR-A: E1-3, E5-2, S1-4, S4-4, G1-1, G1-3, G1-4
e) Nachverfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen und Kommunikation	ESRS E1-3, E1-4
	S1-4, S1-5
	S4-5
	MDR-M und MDR-T: E1-4, E1-5 bis E1-9, E5-3, S1-5, S1-6 bis S1-17, S4-4, G1-1, G1-4

GOV-5 – Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Die Verantwortung für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung ist organisatorisch im Bereich des CFO im Bereich Rechnungswesen in Zusammenarbeit mit dem CEO-Bereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit angesiedelt. Als **wesentliches Risiko** in Bezug auf die Nachhaltigkeitserklärung sieht Vonovia die Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung an. Dieses Risiko, das im Rahmen des konzernweiten Risikomanagementprozesses ermittelt wurde, wird durch entsprechende Maßnahmen adressiert: Neben der kontinuierlichen Überwachung der Entwicklung der regulatorischen Anforderungen und dem dazugehörigen Austausch in Verbänden und Arbeitskreisen liegt der Fokus insbesondere auf der Implementierung und Etablierung robuster Datenerhebungsprozesse. Die Ermittlung und Aufbereitung wesentlicher Nachhaltigkeitskennzahlen obliegen dem Controlling. Dies umfasst insbesondere sowohl die Umwelt- als auch die Personalkennzahlen sowie die steuerungsrelevanten SPI-Kennzahlen. Die Bündelung der Verantwortung beim Controlling sorgt für plausible und qualitativ gesicherte Daten. Unterstützt wird dies durch den Bereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit. Die Priorisierung der identifizierten Risiken erfolgt anhand der Einordnung in Risikoklassen bezüglich Höhe und Eintrittswahrscheinlichkeit. Bezüglich weiterer Details wird auf unseren → **Risikobericht** verwiesen.

Das rechnungslegungsbezogene Interne Kontrollsystem (IKS) und Risikomanagementsystem ist Teil des **konzernweiten Risikomanagementsystems** und zielt darauf ab, die ordnungsgemäße Finanz- und Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie die Einhaltung relevanter Vorschriften zu gewährleisten. Die nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen (Impacts, Risks, Opportunities) gemäß ESRS sind in das Risikomanagementsystem integriert. Für die Nachhaltigkeitsberichterstattung existiert – den Vorgaben des Internen Kontrollsystems entsprechend – ein eigener IKS-Prozess inklusive dazugehöriger Key Controls. Dieser wird jährlich durch den Fachbereich und durch die Interne Revision überprüft und validiert. Bezüglich der implementierten Kontrollen zu den ermittelten Risiken wird auf unseren → **Risikobericht**, speziell die dortigen Erläuterungen zum IKS, verwiesen. Mitigationsstrategien werden außerdem in den themenspezifischen Standards beschrieben.

Wesentliche Prozesse und Kennzahlendefinitionen werden mithilfe eines Data-Governance-Tools an zentraler Stelle dokumentiert, ebenso entsprechende interne Kontrollen. Diese **Dokumentation** verdeutlicht die relevanten Prozessschritte und Datenflüsse und wird durch unser Risikomanagement-Tool ergänzt, das wesentliche Risiken und mitigierende Maßnahmen abbildet. Diese Systeme sind die verbindliche Basis für anschließende Bewertungen, Prüfungen und Berichterstattungen an die Organe von Vonovia über die Wirksamkeit des IKS im Sinne des § 107 Abs. 3 S. 2 AktG.

Eine Prüfung der Nachhaltigkeitserklärung findet im ersten Schritt durch den Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss und anschließend mit ausgesprochener Empfehlung des Ausschusses durch den Aufsichtsrat statt. Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss ist laufend in die Erstellung und Fortentwicklung des rechnungslegungsrelevanten Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingebunden.

Die **Interne Revisionsabteilung** berichtet jährlich an den Vorstand über den erfolgten Revisionsprozess, der den nachhaltigkeitsbezogenen IKS-Prozess beinhaltet.

SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

Das **Geschäftsmodell** von Vonovia besteht aus der Bereitstellung und Vermietung von zeitgerechtem und bezahlbarem Wohnraum sowie dessen Bewirtschaftung in Deutschland, Schweden und Österreich. Die bedeutendste Kundengruppe bilden somit die (potenziellen) Mieter in diesen Ländern.

Das beschriebene Geschäftsmodell stützt sich auf eine in hohem Maße digitalisierte Bewirtschaftungsplattform sowie eine ebenfalls hoch digitalisierte Developmentplattform zum Management unserer vollständigen Wertschöpfungskette.

Eine etablierte eigene Handwerker-, Wohnumfeld- und Hausmeisterorganisation sowie umfassende Backofficefunktionen unterstützen bei der Bewirtschaftung und der Entwicklung der Bestände. Vonovia entwickelt ihren Immobilienbestand durch **aktives Portfoliomanagement** fort. Dazu zählt neben Ankauf, Verkauf und Modernisierung auch die Entwicklung und der Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und den Verkauf an Dritte. Ergänzt wird das Geschäftsmodell durch das Angebot immobiliennaher Dienstleistungen. Dabei steht das Angebot von Energieversorgungsleistungen mit Strom und Wärme sowie automatisierter Zählerablesung im Fokus. Komplettiert wird das Geschäftsmodell durch das Angebot von Bewirtschaftungs-Dienstleistungen an dritte Bestandshalter.

Das wirtschaftliche Umfeld von Vonovia ist bestimmt von den vier Megatrends Urbanisierung, Klimawandel, demografischer Wandel und Wohnungsknappheit sowie technologischer Fortschritt, die zusammen das Wachstum und die Strategie des Geschäftsmodells positiv unterstreichen.

Die Grundlage für Wachstum bildet nach wie vor die bewährte 4+2-Strategie. Diese wurde in den vergangenen Krisenjahren im Sinne einer Stakeholder-Value-Strategie weiterentwickelt, wodurch die Bedeutung aller wesentlichen Interessengruppen Berücksichtigung fand. Diese Strategie besteht aus den vier Grundansätzen mit der Property-Management-Strategie, der Finanzierungsstrategie, der Portfoliomanagement-Strategie und der Value-add-Strategie. Die zwei Ergänzungsansätze Akquisitionen und Internationalisierung verfolgt Vonovia opportunistisch.

Für Zwecke der **Steuerung** des Unternehmens unterscheiden wir die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development.

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.

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung zur Schaffung von kosteneffizientem neuen Wohnraum und erweitert die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken bis hin zur Fertigstellung für den eigenen Bestand (to hold) und dem Verkauf (to sell).

Im **Segment Value-add** bündeln wir alle wohnungsnahen Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Zu den etablierten Dienstleistungsfeldern der Value-add-Strategie zählen Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, Multimediadienste, Energie- und Messdienstleistungen sowie Versicherungsdienstleistungen. Durch die eigene Organisation kann Vonovia insbesondere Instandhaltungsleistungen im gesamten Portfolio flexibel abdecken und so die Attraktivität der Wohnungen und die Kundenzufriedenheit steigern.

Das **Segment Recurring Sales** umfasst die wiederkehrenden und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio. Diese Verkaufserlöse kann Vonovia zum Teil in die Modernisierung der Kernbestände reinvestieren und stärkt so die Innenfinanzierungskraft.

Mit ihrer Größe und ihren innovativen Technologien kann Vonovia weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur Lösung der Wohnungsknappheit in Deutschland und zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors leisten. Daher wurde im Umfeld höherer Kapitalkosten und niedrigerer Aktienkurse der letzten Jahre die Unternehmensstrategie weiterentwickelt, um dieses Ziel zu erreichen.

2025 wurde eine neue Wachstumsstrategie („Accelerate") veröffentlicht, die auf Veränderungen im Markt reagiert und zusätzliche Ertragsquellen erschließen soll. Die daraus resultierenden Wachstumsinitiativen werden seitdem sukzessive umgesetzt. Allen Initiativen gemein ist, dass sie auf der Grundlage von standardisierten und skalierten Geschäftsprozessen aufbauen. Sie ermöglichen es, einerseits die Geschäftsbeziehung bei bestehenden Endkunden („B2C") auszubauen und andererseits neue Geschäftsfelder im Geschäftskundenbereich („B2B") zu erschließen.

Die strategischen Wachstumsinitiativen sind auf drei Bereiche ausgerichtet: Im Bereich **Return to Performance** geht es um die Stärkung des Kerngeschäfts und Wachstum im **Development**, in der **VTS** (Vonovia Technischer Service) und im **Recurring Sales**. Der Bereich **Accelerated tech-supported investments** zielt auf eine signifikante Beschleunigung der Bestandsinvestitionen entlang des Vonovia Klimapfads. Dabei werden innovative Technologien durch Standardisierung und Industrialisierung in industrielle Fertigungsprozesse überführt: serielle Sanierung, Wärmepumpen-Cube und Energy, Plan and Build.

Mit dem Bereich **New sources of growth** sind neue Geschäftsmodelle entlang der Wertschöpfungskette verbunden. Dabei hat Vonovia innovative Ideen entwickelt, die das bestehende Geschäft deutlich erweitern oder auf neue Bereiche mit den Initiativen Operate Energy, Manage to Green, Occupancy Rights und Operating Platform ausdehnen. Die Personalstrategie flankiert als Enabler die Wachstumsinitiativen und deren Umsetzung.

Weitere Ausführungen zum Geschäftsmodell und zur Strategie finden sich in den Kapiteln → **Das Unternehmen** und → **Die Strategie** im Lagebericht.

Die Anzahl der Arbeitskräfte in Deutschland, Österreich und Schweden legen wir in Abschnitt → **S1-6** offen.

Zukunftsorientierte Nachhaltigkeitsstrategie

Durch die hohe gesellschaftliche Relevanz von Wohnen und das Erfordernis zur Anpassung an den Klimawandel sind alle Dimensionen von Nachhaltigkeit fester Bestandteil des Geschäftsmodells. Nachhaltigkeit ist daher Kernbestandteil unserer unternehmerischen Strategie und Ausrichtung. Vonovia verfolgt in den drei Bereichen Environmental (E), Social (S) und Governance (G) konkrete Ziele:

Im Bereich **Environmental** verfolgen wir das Ziel, das Geschäftsmodell langfristig zukunftsfähig auszurichten, indem wir nachhaltigen Neu- und Umbau und CO_2-Reduktion im Bestand bis 2045 nutzen, um die aktuellen Klimaschutzziele zu erreichen, und durch den Einsatz von Innovationen und neuen Technologien zu einem klimaneutralen Bestand beitragen.

Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Vonovia

E Environmental	S Social	G Governance
Beitrag zu Klimaschutz und CO_2-Reduktion im Immobilienbestand und Neubau.	Verantwortung gegenüber Mietern und Gesellschaft durch faire Preise, bedarfsgerechten Wohnraum und zukunftsfähige Quartiersentwicklung. Attraktive und faire Arbeitsumgebung für unsere vielfältige Belegschaft.	Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften mit verlässlicher Compliance.

Hinsichtlich des Bereichs **Social** übernehmen wir Verantwortung gegenüber Kunden und Gesellschaft durch bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum sowie zukunftsfähige Quartiersentwicklung. Gleichzeitig wollen wir durch die Förderung von Vielfalt, Teilhabemöglichkeiten, berufliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten und die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter fördern und uns dadurch als attraktive Arbeitgeberin positionieren.

Im Bereich **Governance** verfolgen wir das Ziel, eine nachhaltige Unternehmensführung und ein verantwortungsvolles Wirtschaften mit einer verlässlichen Compliance zu erreichen. Diese Ziele wirken sich positiv auf die Arbeitsatmosphäre und somit direkt auf unsere Mitarbeiter aus und entsprechen den Zielsetzungen des Kapitalmarkts.

Das Geschäftsmodell von Vonovia adressiert die gesellschaftspolitischen Herausforderungen Wohnungsknappheit, bezahlbarer Wohnraum und Klimaschutz, zu denen wir mit unseren Nachhaltigkeitszielen einen entscheidenden Beitrag leisten wollen. **Bezahlbarkeit von Wohnraum** bedeutet für uns, die Mietpreise an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln auszurichten. Maßstab ist das Verhältnis der durchschnittlichen Bruttokaltmiete in unserem Portfolio zum durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen von Mieterhaushalten, das bei Vonovia im Berichtszeitraum unter 30 % liegt.

Unser leistungsfähiges Organisationsmodell mit einer zufriedenen und leistungsstarken Belegschaft, optimierten Prozessen, einer starken Service- und Kundenorientierung sowie einer klimaschutzorientierten und wirtschaftlichen Investitionsstrategie bildet die Grundlage für nachhaltiges Wirtschaften vor dem Hintergrund berechtigter Interessen eines privatwirtschaftlichen Unternehmens. Die Bedeutung unserer Nachhaltigkeitsziele zeigt sich darin, dass diese über den SPI direkten Einfluss auf die Vergütung von Vorstand und Top-Management haben.

Unseren Fortschritt in der Zielerreichung beschreiben wir in → **ESRS 2 GOV-3**.

Durch die Erstellung der Wesentlichkeitsanalyse nach den ESRS und die Ableitung der Chancen und Risiken sowie der Einflüsse aus der Unternehmenstätigkeit auf die Interessengruppen wird weitere Transparenz geschaffen und die Basis für eine noch stärker integrierte Unternehmenstätigkeit gelegt.

E: Wir stehen vor der Herausforderung, einen treibhausgasneutralen Gebäudebestand bis 2045 zu erreichen. Zur Bewältigung dieser Transformation und für eine erfolgreiche wirtschaftliche Umsetzung unseres Ziels benötigen wir im Bestand eine hohe Sanierungstiefe, industrialisierte Technologien sowie den dezentralen Einsatz von erneuerbaren Energien für die Wärme- und Stromversorgung entlang unseres Klimapfads. Das Quartier ist die zentrale Umsetzungsebene für die Klimaschutzziele und CO_2-Reduktion im Immobilienbestand. Etwa 77 % des strategischen Immobilienbestands von Vonovia befinden sich in zusammenhängenden Urban Quarters, d. h. Quartieren mit in der Regel mehr als 150 Wohnungen. Im Bereich Neu- und Umbau spielt für uns kosteneffizienter und serieller Neubau sowie der Einsatz erneuerbarer Energien und nachhaltiger Materialien eine wesentliche Rolle.

S: Wir stehen vor der Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum für möglichst viele Menschen in der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen. Zur Bewältigung dieser Herausforderung sowie zur Erreichung unserer Ziele setzen wir auf eine sozialverträgliche und transparente Mietenpolitik. Wir sehen den Ausbau von bedarfsgerechtem Wohnraum vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, sozialer Infrastruktur unter Einbindung von Innovationen und neuer Technologien als integralen Teil unserer Quartiersentwicklungen. So wollen wir ein urbanes, ökologisches und bezahlbares Wohnangebot sozial verantwortlich gestalten. Eine ausreichende und fachlich qualifizierte Belegschaft ist hierfür die wesentliche Grundlage, auch vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels, für unsere Geschäftstätigkeit und unser Wachstum. Daher bieten wir unseren Beschäftigten ein attraktives Arbeitsumfeld, das sich durch Vielfalt und persönlichen Gestaltungsraum auszeichnet.

G: Unserem Selbstverständnis entspricht es, dass wir stets eine den aktuellen (rechtlichen) Anforderungen entsprechende Compliance und Unternehmenskultur sicherstellen. Diesbezüglich setzen wir auf eine zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung. Diese orientiert sich an den Best Practices des Deutschen Corporate Governance Kodex. Das Einhalten der Gesetze sowie interner und externer Richtlinien ist für uns selbstverständlich und unbedingte Voraussetzung dafür, dass wir als verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner wahrgenommen werden.

Vonovia orientiert sich in der Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie an nationalen und internationalen Standards und Rahmenwerken wie dem deutschen Klimaschutzgesetz, dem Pariser Klimaschutzabkommen, den Sustainable Development Goals, dem UN Global Compact und den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen.

Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse nach ESRS unterstreichen und bestätigen die Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie und Handlungsfelder. Wir berichten daher als wesentliche Themen: E1, E5, S1, S4 und G1 (siehe → **ESRS 2 SBM-3**)

Die **Wertschöpfungskette** umfasst die vorgelagerte Lieferkette, den eigenen Geschäftsbereich und die nachgelagerten Stufen. Kernaktivitäten sind Bau-, die Vermietungs- und Bewirtschaftungsaktivitäten einschließlich Quartiersentwicklung und Kundenservice sowie immobiliennahe Dienstleistungen.

Relevante Inputs sind u. a. Bauprodukte und -materialien sowie (Human-)Kapital; Outputs sind bezahlbarer Wohnraum, lebenswerte Quartiere und Neubau sowie immobiliennahe Dienstleistungen (Energieversorgung, Multimedia, Messdienstleistungen, Versicherungen, Wohneigentumsverwaltung). Im Rahmen unserer Insourcing-Strategie beschäftigen wir Fachkräfte in eigenen Geschäftsbereichen, beispielsweise in der Objektbetreuung, bei der Modernisierung oder bei der Grünflächenpflege. Hierdurch schöpfen wir Synergien, machen uns weitgehend unabhängig vom Angebot externer Dienstleister und können ein konstantes Qualitätsniveau anbieten. Unser zentraler, mehrsprachig aufgestellter Kundenservice fungiert als primärer Ansprechpartner für unsere Mieter, während sich unsere Objektbetreuer und Handwerker um die Anliegen unserer Kunden vor Ort kümmern. Auf diese Weise stellen wir einen schnellen und zuverlässigen Service sicher. Wir betreiben eigene Kundenservicecenter in Essen, Dresden und Berlin.

Vorgelagert zu unserer eigenen Wertschöpfung startet unsere Lieferkette mit der Herstellung von Bauprodukten und Materialien. Vonovia arbeitet mit mehr als 9.000 unmittelbaren Lieferanten (Tier 1) und Geschäftspartnern zusammen. Nahezu 100 % unserer unmittelbaren Lieferanten haben ihren Sitz in Deutschland, Österreich oder Schweden. Eine wichtige Gruppe unserer Lieferanten stellen die Material- und Baustofflieferanten und Bauunternehmen dar, die die Handwerkerorganisation von Vonovia (VTS und Wohnumfeldservice) und die BUWOG u. a. mit Bauprodukten versorgen oder unsere Neubauten erstellen. Eine weitere relevante Gruppe umfasst die Kontraktpartner, die in unserem Auftrag beispielsweise Instandhaltungsmaßnahmen durchführen. Der Verkauf, der Abriss eines Gebäudes sowie die Entsorgung von Abfällen und Abwässern unserer Kunden sind Teil unserer nachgelagerten Wertschöpfungskette.

Entsprechend unserer Zielsetzung, dem Unternehmen einen guten **Zugang zum Kapitalmarkt** zu sichern, eine Fokussierung auf Nachhaltigkeit zu erreichen und für unsere Investoren im Verhältnis zum Risiko eine attraktive Rendite zu generieren, nutzt Vonovia einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten, z. B. Anleihen, Schuldscheine, besicherte Immobilienkredite, Commercial Papers, Betriebsmittellinien sowie Förderkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Europäischen Investitionsbank (EIB) (siehe auch → **Finanzierung**). Unsere zwölf ausstehenden nachhaltigen Anleihen, von denen wir im Jahr 2025 vier neu erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren konnten, bedienen sowohl den Bedarf nach Green als auch nach Social Bonds – und nehmen einen besonderen Stellenwert in unserer Finanzierungsstrategie ein. Unsere Green Bonds sind zu 100 % an der EU-Taxonomie ausgerichtet.

ESRS – Stakeholder in der Wertschöpfungskette
(Aktivitäten, Ressourcen und Beziehungen)

	Aktivitäten	Ressourcen*	Beziehungen
Vorgelagert	> Rohstoffe/ Materialien von Lieferanten > Lieferung und Logistik > Politisches Engagement/ Lobbying > Planung > Genehmigungsverfahren > Beteiligung und Partizipation	> Natürliche Ressourcen – Wasser – Rohstoffe/Materialien (Bausektor) > Fremdarbeitnehmer > Logistik und Infrastruktur	> Zulieferer/andere Unternehmen > Politik > Anwohner > Potenzielle Mieter/Kunden > NGOs > Finanzierung/Kapitalmarkt
Geschäftsbereich	> Vermietung; Nutzung durch Mieter > Kundenservice/ Bewirtschaftungsplattform > Portfolioentwicklung – Development/Bautätigkeiten – Quartiersentwicklung – Instandhaltung & Modernisierung – Wohnumfeld > Energieerzeugung & -versorgung/Multimedia	> Menschliche Ressourcen – Eigene Arbeitnehmer > Soziale Ressourcen – Fremdarbeitnehmer – Öffentliche Infrastruktur	> Eigene Arbeitnehmer > Mieter (Verbraucher/Endnutzer) > Käufer und Anwohner > Medien > NGOs, Verbände, Gesellschaft > Finanzierung/Kapitalmarkt > Zulieferer/andere Unternehmen
Nachgelagert	> Verkauf > Abriss/Demolierung > Entsorgung/Recycling > Neugestaltung > Nutzung durch Mieter (Verbraucher/Endnutzer)	> Sekundär-/Recyclingmaterialien > Abfall/Abwasser > Logistik/Infrastruktur > Energie > Flächennutzung/-gestaltung > Fremdarbeitnehmer	> Nutzung durch Käufer (WEG) > Sozial/rechtlich (Haftung) > Zulieferer/andere Unternehmen > Mieter (Verbraucher/Endnutzer)

* ESRS 1, §50: Abhängigkeiten von natürlichen, menschlichen und sozialen Ressourcen als mögliche Quellen finanzieller Risiken oder Chancen.

Mit unserem Sustainable Finance Framework haben wir im schwedischen Markt zur Definition und Auswahl sozialer Vermögenswerte beigetragen. Sowohl die von uns verwendete Kriterienlogik als auch die von uns hierfür konkret gewählten Kriterien wurden bereits von weiteren Emittenten am Markt übernommen. Unser Sustainable Finance Framework, den jährlichen Impact-Bericht zur Wirksamkeitsprüfung unserer Maßnahmen sowie weitere Informationen zu unserer nachhaltigen Finanzierungsstrategie haben wir auf unserer Konzernwebseite veröffentlicht.

SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Unser Unternehmen steht in enger Beziehung zu zahlreichen und im Hinblick auf ihre Interessen mitunter sehr unterschiedlichen Interessengruppen (Stakeholdergruppen). Besonders **wichtige Interessengruppen** sind neben den Mietern/Kunden (und deren Vertretungen) die eigenen Mitarbeiter, Aktionäre und Analysten, Politik und Verwaltung, Lieferanten und Dienstleister – insbesondere aus der Bauindustrie – sowie die Gesellschaft und die natürliche Umwelt.

Stakeholder werden je nach Gruppe über spezifische Formate eingebunden, etwa durch quartärliche Kunden- und jährliche Mitarbeiterbefragungen, Austausch mit Mietervertretungen, lokale Verwaltungen, Politik sowie Mitgliedschaften in Verbänden. Diese externen Perspektiven fließen

regelmäßig in die Wesentlichkeitsanalyse ein. Bezüglich der Einbindung unserer Mitarbeiter und derer Vertreter wird auf → **S1-2** verwiesen.

Unsere **zentrale Schnittstelle für den Austausch** mit unseren Stakeholdern ist die **Unternehmenskommunikation**. Sie ist für unsere Stakeholder im Alltag direkt ansprechbar und stellt ein einheitliches Auftreten nach innen und außen sicher. Die Stabsstelle Public Affairs der Unternehmenskommunikation pflegt die Verbindung zu Politik und Stakeholdern. Sie verantwortet zudem die jährlich aktualisierte Analyse unserer wesentlichen Stakeholderbeziehungen. Dabei berücksichtigt sie die Interessenlagen der zentralen Stakeholder, deren Positionierung in der Strategie und dem Geschäftsmodell. Darüber hinaus greifen die Fachbereiche bzw. die operativen Kollegen vor Ort in den Quartieren die spezifischen und zielgruppenbezogenen Kommunikationsanlässe auf und gehen in den Dialog mit unseren Stakeholdern. Auf diese Weise tragen wir den spezifischen Bedürfnissen und Anforderungen unserer Stakeholder Rechnung. So übernimmt beispielsweise der Einkauf die Kommunikation mit Lieferanten und Dienstleistern und die Abteilung Investor Relations den Austausch mit Aktionären und Analysten.

In der Gestaltung unserer Development- und Quartiersentwicklungsprojekte erfolgt die Einbindung ergänzend über die frühzeitige Bereitstellung von Informationen und die Möglichkeit der aktiven Beteiligung am Entwicklungsprozess. Dabei halten wir uns zum einen an die gesetzlichen Vorgaben zur Beteiligung der Bevölkerung an Bebauungsplanverfahren und wenden zum anderen unterschiedliche freiwillige Partizipationsverfahren an, um die Interessen der Beteiligten zu berücksichtigen und für die nötige Transparenz zu sorgen.

Mit unseren quartärlichen Kundenbefragungen können wir die Anliegen unserer Mieter erfragen und unsere Maßnahmen gezielt auf die im Quartier oder der Region vorherrschenden Bedarfe ausrichten. Wir informieren darüber hinaus auf unserer Webseite und über die Kunden-App zu kundenbezogenen Themen.

Die Interessen und Standpunkte der wichtigsten Interessenträger wurden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse auf einer allgemeinen Ebene analysiert und bewertet – z. B. die Interessen des Deutschen Mieterbundes. Die Interessen und Standpunkte auf lokaler Ebene können hiervon abweichen. Die lokalen Beteiligungsverfahren sind dazu geeignet, diese unterschiedlichen Interessen aufzugreifen und – im Einklang mit der Strategie und dem Geschäftsmodell – in Maßnahmen zu überführen.

Änderungen der Strategie und/oder des Geschäftsmodells sind in diesem Kontext nicht vorgesehen, da die Beteiligungsverfahren geeignet sind, die Interessen der lokalen Interessenträger im Rahmen der bestehenden Strategie/des Geschäftsmodells aufzugreifen und zu berücksichtigen.

Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss des Aufsichtsrats berät den Vorstand im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsstrategie. Über diesen Ausschuss, der 2025 elfmal zusammentraf, werden der gesamte Aufsichtsrat und der Vorstand über die Interessen und Standpunkte der betroffenen Stakeholder informiert.

Themenspezifische Angaben zu SBM-2

ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens

Bezüglich der Angaben, wie die Interessen, Standpunkte und Rechte unserer Arbeitnehmer in die Strategie und das Geschäftsmodell einbezogen werden, wird auf → **S1-1** und → **S1-2** verwiesen. Über unsere konzernweite Befragung zur Mitarbeiterzufriedenheit sowie unsere individuellen und teambasierten Feedbackformate haben unsere Mitarbeiter die Möglichkeit, individuelle Anregungen zu relevanten Arbeitsbereichen und -bedingungen an ihren Arbeitgeber zurückzumelden. Kernaspekte des Feedbacks werden dabei systematisch bei der Weiterentwicklung der Personalstrategie berücksichtigt.

ESRS S4 – Verbraucher und Endnutzer

Unsere Kunden sind eine zentrale Interessengruppe für uns. Ihre Anliegen, Interessen und Standpunkte sowie die Wahrung ihrer (Menschen-)Rechte sind zentraler Bestandteil unserer strategischen Ausrichtung. Diese Rechte sind auf den Märkten, auf denen wir aktiv sind (Deutschland, Österreich und Schweden), bereits maßgeblich durch den rechtlichen Rahmen abgedeckt und geschützt. Bezüglich der Angaben, wie die Interessen, Standpunkte und Rechte von Verbrauchern und Endnutzern in die Strategie und das Geschäftsmodell einbezogen werden, wird auf → **S4-1** und → **S4-2** verwiesen.

Über regelmäßige Kundenbefragungen sowie den Austausch mit den Vertretungsorganen der Mieter, den Mietervereinen und Verbraucherschutzzentralen fließen ihre Interessen und Standpunkte in die Strategie und Ausrichtung des Geschäftsmodells mit ein. Lokal beziehen wir Kunden darüber hinaus bedarfsorientiert im Rahmen von Partizipationsprozessen aktiv in die Ausgestaltung unserer Quartiere mit ein. Wir leiten daraus entsprechende Angebote und Maßnahmen für unsere (potenziellen) Kunden ab.

SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Zuordnung von IROs zu Sub-Themen

Wesentliches Sub-Thema	IRO-Titel	Risiko/Chance/ Auswirkung (tatsächlich/potenziell; positiv/negativ)	Zeithorizont: (K)urz-, (M)ittel- (L)angfristig	Wertschöpfungsstufe: (V)orgelagert (E)igener Geschäftsbereich (N)achgelagert
ESRS E1 – Klimawandel				
	Beitrag zum globalen Anstieg der Treibhausgasemissionen	Auswirkung (tatsächlich/negativ)	K, M, L	V, E, N
Klimaschutz	Ertragspotenzial durch Investitionen in Modernisierung, WP-Cubes, serielle Sanierung und PV-Ausbau	Chance	M, L	V, E, N
	Begünstigung negativer Folgen des Klimawandels durch Neubau und Nachverdichtung	Auswirkung (tatsächlich/negativ)	M, L	E, N
Klimawandelanpassung	Beitrag zur städtischen Klimaresilienz durch Anpassungsmaßnahmen im Bestand	Auswirkung (tatsächlich/positiv)	M, L	E, N
ESRS E5 – Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft				
Ressourcenzuflüsse, einschließlich Ressourcennutzung	Beitrag zum Ressourcenverbrauch	Auswirkung (tatsächlich/negativ)	K, M, L	V
ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens				
	Zufriedenheit der Arbeitnehmer aufgrund einer angemessenen Entlohnung	Auswirkung (tatsächlich/positiv)	K	E
	Zufriedenheit der Arbeitnehmer aufgrund der Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	Auswirkung (tatsächlich/positiv)	K	E
	Zufriedenheit der Arbeitnehmer durch Teilhabemöglichkeiten	Auswirkung (tatsächlich/positiv)	K	E
Arbeitsbedingungen	Geringere Fluktuation und gezielte Rekrutierung von Fachkräften durch an den Bedarfen der Arbeitnehmer und des Unternehmens ausgerichtete Arbeitsbedingungen	Chance	M	E
	Fehlendes Zugehörigkeitsgefühl aufgrund unzureichender Förderung von Vielfalt	Auswirkung (tatsächlich/negativ)	M	E
Gleichbehandlung	Zufriedenheit der Arbeitnehmer durch berufliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten	Auswirkung (tatsächlich/positiv)	K	E

ESRS S4 – Verbraucher und Endnutzer				
	Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum	Auswirkung (tatsächlich/positiv)	K	E
	Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter	Auswirkung (tatsächlich/positiv)	K	E, N
	Einfluss von Erreichbarkeit und Servicequalität auf die Kundenzufriedenheit	Auswirkung (tatsächlich/positiv)	K	E
Soziale Inklusion von Verbrauchern und/oder Endnutzern	Mehr Lebensqualität für Mieter durch Beitrag zu Quartiersentwicklung und -infrastruktur	Auswirkung (tatsächlich/positiv)	K	E, N
ESRS G1 – Unternehmensführung				
Unternehmenskultur	Positive Auswirkungen auf Mitarbeiter durch den Code of Conduct und die Gestaltung einer entsprechenden Unternehmenskultur	Auswirkung (tatsächlich/positiv)	K	E
Korruption und Bestechung	Verstöße gegen geltende Bestechungs- und Korruptionsvorschriften beeinträchtigen das Vertrauen relevanter Stakeholder in die Unternehmensintegrität	Auswirkung (tatsächlich/negativ)	M	E

IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Vonovia ermittelt wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) im Rahmen einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse nach den ESRS, die in diesem Jahr erstmalig aktualisiert wurde. Anpassungsanforderungen werden beispielsweise mittels Benchmark, insbesondere der Peers des Immobiliensektors, aber auch mit Blick auf andere relevante (DAX-)Unternehmen identifiziert. Die Bestimmung der IROs basiert neben den Informationen aus der bestehenden Wesentlichkeitsanalyse auch auf den bereits identifizierten Risiken aus dem bei Vonovia verwendeten Risikomanagementsystem sowie einer umfassenden Analyse weiterer externer Quellen (z. B. veröffentlichte Positionen von Stakeholdern).

Vonovia systematisiert die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen für das Unternehmen gemäß ESRS anhand von zwei Dimensionen:

> der Relevanz von gesellschaftlichen und ökologischen Risiken und Chancen für das Geschäft und die Wertschöpfung (Outside-In-Perspektive bzw. **Finanzielle Wesentlichkeit**) sowie
> den tatsächlichen oder potenziellen, positiven oder negativen, kurz-, mittel- oder langfristigen Auswirkungen des Geschäftsmodells auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive bzw. **Impact-Wesentlichkeit**).

Im Rahmen der Identifikation und Bewertung der **Auswirkungen** (Impacts) und entsprechender **Risiken** (Risks) und **Chancen** (Opportunities) wurde die Methodik der ESRS angewandt. Im Ergebnis wurden folgende Berichtsstandards als wesentlich für die Berichterstattung bestimmt: E1, E5, S1, S4 und G1. Das Ergebnis der IRO-Analyse unterstreicht die Nachhaltigkeitsstrategie von Vonovia und ihre wesentlichen Handlungsfelder.

Die Identifikation und Bewertung von IROs wurde konsolidiert für den gesamten Konzern und entlang seiner Wertschöpfungskette vorgenommen, unter Anwendung der im Rahmen der ESRS vorgegebenen Kriterien (gemäß ESRS 1 Abschnitte 3.4, 3.5). Bei der Ermittlung und Bewertung der IROs in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette haben wir uns gemäß ESRS 1 Abschnitt 3.3 auf Bereiche konzentriert, in denen Auswirkungen, Risiken und Chancen aufgrund der Art der jeweiligen Tätigkeiten, (direkten und indirekten) Geschäftsbeziehungen, geografischen Verhältnisse oder anderer Faktoren als wahrscheinlich angesehen werden.

Die identifizierten IROs wurden anschließend im Rahmen von Workshops unter Einbezug relevanter Stakeholder (siehe → **ESRS 2 SBM-2**) validiert.

Um zu bestimmen, welche Auswirkungen in der Nachhaltigkeitserklärung von Vonovia zu berücksichtigen sind, wurden geeignete **Schwellenwerte** festgelegt. In Anlehnung an das „more likely than not"-Konzept für die finanzielle Wesentlichkeit hat Vonovia dies auch als Orientierung für die Bestimmung der **Impact-Wesentlichkeitsschwelle** herangezogen. Über Wesentlichkeit wird auf Basis des Produkts aus Eintrittswahrscheinlichkeit und Schweregrad (Score), also des Impact Scores, entschieden. Daraus ergibt sich für Vonovia auf einer zuvor festgelegten Skala von 1 bis 5 ein Schwellenwert von 3,0. Die sich daraus ergebenden wesentlichen Auswirkungen werden bei der Überwachung priorisiert.

Für die Ableitung des geeigneten Schwellenwerts für die **finanzielle Wesentlichkeit** orientiert sich Vonovia an dem bereits implementierten Risikomanagementsystem, um Konnektivität sicherzustellen. Dabei wurde die Risikomatrix als Grundlage herangezogen, die abbildet, welche Risiken, die sich aus den identifizierten Auswirkungen ergeben, wesentlich sind und entsprechend mit Priorität bei der Überwachung und in der Berichterstattung behandelt werden. Diese Matrix wurde mit numerischen Werten unterlegt, wobei Schweregrad der Ausprägung und Eintrittswahrscheinlichkeit die gleiche Gewichtung erhalten. Daraus wurde ein Schwellenwert für wesentliche finanzielle Risiken und Chancen mit eins oder größer abgeleitet.

Vonovia hat für jeden IRO einen Wert (sogenannter Score) ermittelt, der sich aus den oben beschriebenen Bewertungsformeln ergibt. Die Festlegung des Scores für den jeweiligen IRO orientiert sich u. a. ebenfalls am eigenen Risikomanagementsystem sowie anderen Projekten (LkSG) und gewährleistet dadurch eine Konsistenz in der strategischen Betrachtung, Priorisierung und Berichterstattung aller für Vonovia wesentlichen Risiken, einschließlich der Nachhaltigkeitsrisiken. Die identifizierten IROs wurden innerhalb des zugehörigen ESRS-Standards den jeweiligen Sub-Themen zugeordnet. Alle identifizierten IROs wurden anschließend in unser Risikomanagement-Tool überführt, sodass für diese – analog zu allen anderen wesentlichen Risiken für Vonovia – eine kontinuierliche Überwachung und Priorisierung sichergestellt ist.

Die identifizierten IROs samt ihrer Bewertung werden im Rahmen der bestehenden Risikoabfrage durch interne Experten aus den jeweiligen Fachabteilungen für das jeweilige Geschäftsjahr überprüft, ggf. ergänzt und validiert. Diese Abfrage ist in das bestehende Risikomanagement-Tool von Vonovia integriert. Der Fachbereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit prüft, ob sich durch die neuen Bewertungen Änderungen in der Wesentlichkeit ergeben, und kontrolliert die Ergebnisse. Das Nachhaltigkeitsgremium prüft die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse und beschließt diese.

Im aktuellen Berichtsjahr hat Vonovia seine Methodik angepasst und von der Mittelwertmethode auf die marktüblichere **Maximalwertmethode** umgestellt. Bei der Mittelwertmethode wurde zur Bestimmung der Wesentlichkeit pro Sub-Thema ein Mittelwert aus den untergeordneten IRO-Scores berechnet. Diese Mittelwertberechnung bildete die Grundlage für die Identifikation der für Vonovia wesentlichen Themen. Dieses Verfahren wurde mittels der Anwendung der Maximalwertmethode vereinfacht und vereinheitlicht, sodass die Bewertung des einzelnen IROs über die Wesentlichkeit gemäß dem festgelegten Schwellenwert entscheidet. Durch die angepasste Methodik wird garantiert, dass ein einzelner IRO über dem definierten Schwellenwert zu einem wesentlichen Thema führt und somit im relevanten Umfang berichtet wird. Im Zuge dessen wurde auch der Schwellenwert für die Impact-Wesentlichkeit von 2,5 auf 3,0 angehoben, um inhaltliche Stetigkeit bei der methodischen Umstellung zu gewährleisten. Im Vergleich zum Vorjahr sind alle wesentlichen Themen mittels Maximalwertmethode weiterhin als wesentlich eingestuft, ergänzt um einen wesentlichen IRO in ESRS E5.

Themenspezifische Angaben zu IRO-1

Die vorab unter Abschnitt → **ESRS 2 IRO-1** angeführten generellen Erläuterungen zu unserer Wesentlichkeitsanalyse beziehen sich analog ebenfalls auf die (Unter-)Themen der Standards E1-E5 sowie G1.

E1 – Klimawandel

Zur Bewertung der Auswirkungen durch Vonovia auf den Klimawandel hat Vonovia bereits vor mehreren Jahren ein umfassendes **Energie- und Treibhausgas (THG)-Controlling** eingeführt, welches die Energieverbräuche und THG-Emissionen sowohl aller eigenen Verwaltungsstandorte, dem eigenen Geschäftsbetrieb, als auch des gesamten Gebäudebestands umfasst. Zudem werden auch indirekte Auswirkungen entlang der Wertschöpfungskette erfasst, sofern sie wesentlich sind. Die Ergebnisse dieser Bilanzierung sind in → **E1-6** zu finden.

Um unsere positiven Auswirkungen durch Modernisierungen zu ermitteln, werden der Unterschied im Energieverbrauch vor und nach den Maßnahmen auf Maßnahmenebene ermittelt und die so erzielten Einsparungen und THG-Reduktionen gemessen.

Bei unseren Developmentprojekten haben wir eine **Lebenszyklusberechnung** im Planungsprozess verankert. Unsere Planungsabteilungen ermitteln somit heute schon in frühen Projektphasen den jeweiligen CO_2-Fußabdruck der geplanten Development- und Neubauprojekte und beziehen diesen in ihre Konzeption ein.

Für die Identifikation und Analyse der mit dem Klimawandel verbundenen **physischen Klimarisiken** hat Vonovia seit 2022 ein **IT-Tool gemäß den Vorgaben der EU-Taxonomie** in Anwendung. Dieses Klimarisikotool deckt das Portfolio und die Developmentprojekte von Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden ab und dient dazu, wesentliche Beeinträchtigungen unserer Geschäftsaktivität durch die Folgen des Klimawandels auf Portfolio- und Objektebene zu analysieren. Es ermöglicht, physische Klimarisiken für den Standort jedes Gebäudes im konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln, zu bewerten und auf Portfolioebene zu aggregieren. Die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette wird nicht abgedeckt. Die Auswirkungen werden für den mittelfristigen (bis 2030) und langfristigen Zeitraum (2045 und 2085) betrachtet, um sowohl die Lebenszeit der Bestandsgebäude als auch der Neubauten abzudecken, die mit 50 Jahren veranschlagt wird. Die betrachteten Szenarien reichen von Varianten mit niedrigen Emissionen (RCP2.6) und mittleren Emissionen (RCP4.5) bis hin zu hohen Emissionen (RCP8.5). Die erfassten Klimagefahren sind dabei Hitze, Dürre, Zunahme von Niederschlag, Wind bzw. Sturm, Schneelast und Überflutungen. Maßgeblich für die Risikobewertung auf Unternehmensebene ist das Szenario RCP4.5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2023) eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur von rund 2 bis 3 Grad Celsius repräsentiert. In diesem Szenario ist für keine der Klimagefahren bis zum Zeitpunkt 2045 auf Portfolioebene ein wesentliches Risiko ermittelt worden.

Die **Identifikation klimabedingter Übergangsrisiken** und Chancen im eigenen Betrieb sowie in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette erfolgt über den Prozess des zentralen Risikomanagements. Innerhalb des Risikomanagementprozesses identifizieren und bewerten die Risikoverantwortlichen die Übergangsrisiken und Chancen (bezogen u. a. auf Regulierung, rechtliche Haftung, Veränderungen von Technologien und Markt sowie hinsichtlich der Auswirkungen auf die Reputation des Unternehmens) und ziehen dabei verschiedene Szenarien heran, sofern für das betrachtete Risiko bzw. seine Einflussgrößen vorhanden. Die Übergangsrisiken und Chancen werden verpflichtend für einen Zeitraum von fünf Jahren bewertet. Wirkt ein Risiko oder eine Chance auch langfristig, d. h. über den Zeitraum von fünf Jahren hinaus, dann ist auch der entsprechende Zeitraum anzugeben und eine qualitative Bewertung vorzunehmen. Es werden sowohl Brutto- als auch Nettorisiken (d. h. vor bzw. nach Einbeziehung von Risikominderungsmaßnahmen) betrachtet. Nach aktuellem Kenntnisstand ergeben sich sowohl aus Brutto- als auch aus Nettosicht aus den bewerteten Risiken keine bilanziellen Folgen. Es wurden keine Vermögenswerte oder Geschäftstätigkeiten identifiziert, die nicht mit dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft vereinbar sind.

Vorgehen für die Standards E2 bis E5

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir unsere Geschäftstätigkeiten in unseren Geschäftsgebieten Deutschland, Österreich und Schweden sowie innerhalb unserer vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette überprüft, um (potenzielle) Auswirkungen, Risiken und Chancen zu ermitteln. Weiterhin wurden unsere Geschäftsaktivitäten für die Themen E2 bis E5 folgendermaßen analysiert:

E2 – Umweltverschmutzung

Im Rahmen unserer Geschäftsaktivitäten finden – jeweils lokal und temporär eng begrenzt – regelmäßig **Bau-, Abriss- und Modernisierungsaktivitäten** an Immobilien in allen Geschäftsgebieten statt, die zu Umweltverschmutzung (z. B. Luftverschmutzung, Grundwasserkontaminierung, Beeinträchtigung von Flora und Fauna) führen können. Zudem können besorgniserregende Stoffe im Neubau bzw. das Vorhandensein solcher im Bestand zu Umweltkontaminierungen führen. In unserer Wertschöpfungskette haben wir keine entsprechenden Orte identifiziert.

Auswirkungen auf die Umwelt und die menschliche Gesundheit wurden in allen Geschäftsgebieten als niedrig eingestuft, da **Regelprozesse** zur Behandlung besonders besorgniserregender Stoffe und regulatorische Vorgaben zu deren (Nicht-)Einsatz (beispielsweise die Gefahrstoffverordnung) bestehen. Mögliche Umweltverschmutzungen im Baugewerbe stellen lediglich lokal begrenzte und kurzfristige, geringe Belastungen dar. Um Umweltverschmutzungen zu vermeiden und zu verhindern (EU-Umweltziel 5), sind zudem bestimmte EU-Richtlinien einzuhalten. Besonders besorgniserregende Stoffe (SVHC) kommen in den eingesetzten Baustoffen in der Regel nicht vor (siehe auch Kapitel → **EU-Taxonomie-Verordnung**). Wesentliche Abhängigkeiten wurden nicht identifiziert.

Es bestehen potenzielle Kostenrisiken durch mögliche Umweltverschmutzung aus Bau-, Abriss- und Modernisierungsaktivitäten, durch potenzielle regulatorische Änderungen bzw. die Nichteinhaltung solcher Vorgaben sowie durch die Verwendung besonders besorgniserregender Stoffe im Neubau. Diese Risiken wurden jedoch als nicht wesentlich eingestuft. Insgesamt wurde das Thema Umweltverschmutzung somit als nicht wesentlich klassifiziert.

E3 – Wasser- und Meeresressourcen

Im Rahmen unserer Geschäftsaktivitäten kann es aufgrund von **Bautätigkeiten oder durch unsere Kunden zu erhöhtem Wasserverbrauch** und somit zu einer zunehmenden Wasserknappheit von Gewässern und einer Senkung des Grundwasserspiegels kommen. Auch in der vorgelagerten Wertschöpfungskette können erhöhte Wasserverbräuche auftreten (beispielsweise Produktion von Baumaterialien). Im Zusammenhang mit Meeresressourcen und mit Flusseinzugsgebieten wurden keine Orte in unserem Geschäftsbetrieb oder in der Wertschöpfungskette identifiziert, da unsere Immobilien (insbesondere Quartiere) zum Großteil in urbanen Gebieten lokalisiert sind und auch Bauaktivitäten in ebendiesen Regionen stattfinden.

Die Auswirkungen auf Wasserressourcen wurden als sehr gering eingestuft, da der **Einfluss** auf das Grundwasser – sofern überhaupt vorhanden – nur **temporär**, beispielsweise während der Bauphase oder ggf. zukünftig aufgrund von Dürren, und **lokal begrenzt** auftritt. Erhöhte Wasserverbräuche von Kunden bewerten wir ebenfalls als temporär (beispielsweise aufgrund von extremer Hitze) und bisher nicht wesentlich. Ein allgemeiner Einfluss auf Wasserknappheit ist somit nicht zu erwarten.

Es besteht insbesondere die Chance langfristiger Kosteneinsparungen durch Wassersparmaßnahmen. Diese Chance wurde jedoch als nicht wesentlich eingestuft. (Wesentliche) physische Risiken, Übergangsrisiken oder systemische Risiken wurden in diesem Kontext nicht identifiziert. Akute physische Klimarisiken im Zusammenhang mit Wasser werden im → **ESRS E1** behandelt. Insgesamt wurde das Thema Wasser- und Meeresressourcen als nicht wesentlich eingestuft.

E4 – Biologische Vielfalt und Ökosysteme

Im Rahmen unserer Geschäftsaktivitäten kann es zu einer Beeinträchtigung des Lebensraums regionaler Arten durch **Versiegelung des Bodens** im Zuge von Wohnungsbau und der Erschließung neuer Flächen kommen. Gleiches gilt in der nachgelagerten Wertschöpfungskette beim Abriss von Gebäuden. Die Ermittlung und Bewertung von (möglichen) Auswirkungen auf biologische Vielfalt und Ökosysteme ist fester Bestandteil der Planung von neuen Bauvorhaben. Die damit verbundenen Risikobewertungen beinhalten Bestandsanalysen des Baulands und Artenschutzgutachten für Flora und Fauna. Über Baumgutachten wird zudem die Gesundheit und der Schutzwert des jeweiligen Baumbestands ermittelt.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und Ökosysteme wurden als niedrig eingestuft, da Neubau und Nachverdichtung in der Regel auf **Flächen mit relativ geringer Biodiversität** stattfinden (urbane Kulturlandschaft, brownfield (re-)development). Diese Auswirkung der Beeinflussung der Biodiversität ist außerdem lokal eng begrenzt, da die Einflusssphäre von Vonovia nicht über das jeweilige Quartier hinausgeht. Zusätzlich ist der Schutz bzw. Ausgleich von Biodiversität regulatorisch geregelt. Wesentliche Abhängigkeiten bestehen nicht.

Vonovia sieht keine physischen Risiken, Übergangsrisiken, systemischen Risiken oder Chancen im Bereich biologische Vielfalt und Ökosysteme. Entsprechend wurden auch keine wesentlichen Chancen und Risiken identifiziert. Nach dem ENCORE-Tool zur Identifizierung wesentlicher Abhängigkeiten und Auswirkungen mit Bezug auf biologische Vielfalt und Ökosysteme bestehen für den Real-Estate-Sektor in keinem Bereich wesentliche Auswirkungen, die einen entsprechenden Druck auf die Ökosysteme ausüben könnten. Aufgrund dessen wurde das Thema biologische Vielfalt und Ökosysteme als nicht wesentlich eingestuft.

Vonovia verfügt vereinzelt über Standorte in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bestands-Wohngebäude und Stellplätze in der Vermietung, d. h. Tätigkeiten im Zusammenhang mit diesen Standorten beeinflussen die Lebensräume von Arten, für die die jeweiligen Schutzgebiete ausgewiesen wurden, nicht. Unsere Neubauten errichten wir EU-taxonomiekonform, d. h. nicht auf wertvollen Acker- und Kulturflächen sowie anerkannt wertvollen unbebauten Flächen und Wald. Abhilfemaßnahmen in Bezug auf die biologische Vielfalt sehen wir daher nicht als notwendig an.

E5 – Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Bei der Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Chancen und Risiken im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft wurden die Geschäftsbereiche und Vermögenswerte betrachtet, die in Verbindung mit **wesentlichen Materialflüssen** stehen. Dabei wurde die Annahme getroffen, dass bedeutende Ressourcennutzung vor allem in Verbindung mit den Produkten für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten an Immobilien in allen unseren Geschäftsgebieten (Deutschland, Österreich, Schweden) besteht. Diese Bewertung basiert u. a. auf der bereits bestehenden THG-Bilanzierung zu eingekauften Waren und Dienstleistungen sowie der Kapitalgüter (Scope 3.1 und 3.2). Außerdem fließt die durchschnittliche Anzahl Mieteinheiten, die jährlich neu gebaut bzw. modernisiert wurden, in die Bewertung ein. Materialflüsse im Zusammenhang mit dem eigenen Geschäftsbetrieb, z. B. durch Verwaltungstätigkeiten, wurden als geringfügig bewertet.

Im Rahmen des Verfahrens wurde bewertet, dass wesentliche negative Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Sub-Thema „**Ressourcenzuflüsse, einschließlich Ressourcennutzung**" stehen, da es zu indirekten negativen Umweltauswirkungen (z. B. hohe Abfallmengen, Nutzung gefährlicher Stoffe und Eingriffe in Natur und Landschaft) kommen kann, wenn bei Neubau, Modernisierung und Instandhaltung keine oder zu wenig nachhaltige, recycelte und wiederverwendbare Produkte oder Materialien verwendet werden. Dies betrifft insbesondere die Verwendung von Bauprodukten und Baumaterialien, zu deren Herstellung in der Wertschöpfungskette Grundstoffe aus Primärproduktion (z. B. Beton, Stahl, Stein, Dämm- und Kunststoffe) verwendet werden.

Neu gebaute Wohnflächen, die zum Verkauf erstellt werden, enthalten dem Zufluss entsprechende Ressourcen, sind jedoch auf eine sehr lange Lebensdauer ausgelegt. Der Lebenszyklus von Neubauten wird mit durchschnittlich mindestens 50 Jahren angenommen, bei regelmäßiger Modernisierung und Instandsetzung beträgt er oft 100 Jahre oder sogar mehr. Es wurde bewertet, dass daher über diese langen Zeiträume **keine wesentlichen Ressourcenabflüsse bzw. Abfälle** entstehen. Eventuelle weitere negative Auswirkungen in Verbindung mit Neubau, Modernisierung und Instandhaltung (wie z. B. der potenzielle Beitrag zu Flächenversiegelung, zum Klimawandel oder zur Beeinträchtigung von Biodiversität) sind bereits in die Bewertungen im Rahmen von E1, E2, E3 und E4 eingeflossen.

Unsere Kunden werden stets über notwendige Bau-, Abriss- und Modernisierungsaktivitäten informiert. Die Einbindung der jeweiligen Stadt- bzw. Kommunalverwaltungen und deren zuständigen Behörden ist ebenfalls obligatorisch. Bei Neubauten werden bereits im Vorfeld der Maßnahmen alle betroffenen Anwohner im Zuge vorgeschriebener und auch freiwilliger Beteiligungsverfahren in den Prozess eingebunden. Auch jenseits der Einbindung im Kontext konkreter Baumaßnahmen können unsere Kunden im Rahmen unserer regelmäßigen Kundenzufriedenheitsbefragungen, über unsere Kundenservicecenter und die jeweiligen Objektbetreuer sowie über andere Hinweisgeberkanäle jederzeit Anliegen im Zusammenhang mit Umweltverschmutzungsthemen, Wasser- und Meeresressourcen, dem Wohnumfeld sowie Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft einbringen.

G1 – Unternehmensführung

Mithilfe unseres IT-gestützten **Risikomanagement-Tools „Risk2Value"** werden für den gesamten Vonovia Konzern Risiken von Korruption und Bestechung sowie im Bereich Unternehmenskultur systematisch und einheitlich erfasst und bewertet, sodass eine 100 %-ige Abdeckung über alle Konzerngesellschaften im In- und Ausland gewährleistet ist. Auf Basis der erfassten und bewerteten Risiken werden entsprechende Maßnahmen abgeleitet. Wesentliche Chancen und Risiken wurden nicht identifiziert. Unsere Geschäftspartner sind vor Vertragsabschluss zur Unterzeichnung unseres Geschäftspartnerkodex, in dem wir unsere Erwartungen und Anforderungen an unsere Vertragspartner formulieren, verpflichtet. Die möglichen Risiken durch Verstöße von Vertragspartnern in unserer Wertschöpfungskette sind in den im „Risk2Value"-Tool integrierten Risiken eingeschlossen.

IRO-2 – In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten

Die nachfolgende Tabelle umfasst die Angabepflichten, die bei der Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung auf der Grundlage der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse befolgt wurden:

Angabepflichten

Angabepflicht	Beschreibung	Referenz/Verweis
ESRS E1 – Klimawandel		
ESRS E1-1	Übergangsplan für den Klimaschutz	**E1-1**
ESRS E1-2	Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	**E1-2**
ESRS E1-3	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten	**E1-3**
ESRS E1-4	Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	**E1-4**
ESRS E1-5	Energieverbrauch und Energiemix	**E1-5**
ESRS E1-6	THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	**E1-6**
ESRS E5 – Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft		
ESRS E5-1	Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	**E5-1**
ESRS E5-2	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	**E5-2**
ESRS E5-3	Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	**E5-3**
ESRS E5-4	Ressourcenzuflüsse	**E5-4**
ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens		
ESRS S1-1	Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften des Unternehmens	**S1-1**
ESRS S1-2	Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen	**S1-2**
ESRS S1-3	Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern kann	**S1-3**
ESRS S1-4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	**S1-4**
ESRS S1-5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	**S1-5**
ESRS S1-6	Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens	**S1-6**
ESRS S1-7	Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens	**S1-7**
ESRS S1-8	Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog	**S1-8**
ESRS S1-9	Diversitätskennzahlen	**S1-9**
ESRS S1-10	Angemessene Entlohnung	**S1-10**
ESRS S1-11	Soziale Absicherung	**S1-11**
ESRS S1-12	Menschen mit Behinderungen	**S1-12**
ESRS S1-13	Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung	**S1-13**
ESRS S1-15	Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	**S1-15**
ESRS S1-16	Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	**S1-16**
ESRS S1-17	Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	**S1-17**
ESRS S4 – Verbraucher und Endnutzer		
ESRS S4-1	Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern	**S4-1**
ESRS S4-2	Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen	**S4-2**
ESRS S4-3	Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können	**S4-3**
ESRS S4-4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	**S4-4**
ESRS S4-5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	**S4-5**

ESRS G1 – Unternehmensführung		
ESRS G1-1	Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung	**G1-1**
ESRS G1-3	Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	**G1-3**
ESRS G1-4	Fälle von Korruption oder Bestechung	**G1-4**

In der nachfolgenden Tabelle sind alle in dieser Nachhaltigkeitserklärung enthaltenen Datenpunkte, die sich aus anderen – in Anlage B dieses Standards aufgeführten – EU-Rechtsvorschriften ergeben, aufgelistet:

Angabepflichten und zugehörige Datenpunkte

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	Referenz/Verweis
ESRS 2 GOV-1 (ESRS 2.21 (d)) Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	**GOV-1**
ESRS 2 GOV-1 (ESRS 2.21 (e)) Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind	**GOV-1**
ESRS 2 GOV-4 (ESRS 2.30) Erklärung zur Sorgfaltspflicht	**GOV-4**
ESRS 2 SBM-1 (ESRS 2.40 (d) (i)) Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen	nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1 (ESRS 2.40 (d) (ii)) Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien	nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1 (ESRS 2.40 (d) (iii)) Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen	nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1 (ESRS 2.40 (d) (iv)) Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak	nicht wesentlich
ESRS E1-1 (ESRS E1.14) Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050	**E1-1**
ESRS E1-1 (ESRS E1.16 (g)) Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgenommen sind	nicht wesentlich
ESRS E1-4 (ESRS E1.34) THG-Emissionsreduktionsziele	**E1-4**
ESRS E1-5 (ESRS E1.38) Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren)	**E1-5**
ESRS E1-5 (ESRS E1.37) Energieverbrauch und Energiemix	**E1-5**
ESRS E1-5 (ESRS E1.40 bis .43) Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	**E1-5**
ESRS E1-6 (ESRS E1.44) THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	**E1-6**
ESRS E1-6 (ESRS E1.53 bis .55) Intensität der THG-Bruttoemissionen	**E1-6**
ESRS E1-7 (ESRS E1.56) Entnahme von Treibhausgasen und CO_2-Zertifikate	nicht wesentlich
ESRS E1-9 (ESRS E1.66) Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken	Phase-In
ESRS E1-9 (ESRS E1.66 (a)) Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischen Risiko	Phase-In
ESRS E1-9 (ESRS E1.66 (c)) Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischen Risiko befinden	Phase-In
ESRS E1-9 (ESRS E1.67 (c)) Aufschlüsselungen des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen	Phase-In
ESRS E1-9 (ESRS E1.69) Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen	Phase-In
ESRS E2-4 (ESRS E2.28) Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzungs- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird	nicht wesentlich
ESRS E3-1 (ESRS E3.9) Wasser- und Meeresressourcen	nicht wesentlich
ESRS E3-1 (ESRS E3.13) Spezielles Konzept	nicht wesentlich
ESRS E3-1 (ESRS E3.14) Nachhaltige Ozeane und Meere	nicht wesentlich
E3-4 (ESRS E3.28 (c)) Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers	nicht wesentlich
ESRS E3-4 (ESRS E3.29) Gesamtwasserverbrauch in m^3 je Nettoerlös aus eigenen Tätigkeiten	nicht wesentlich
ESRS 2 – SBM-3 – E4 (ESRS 4.16 (a) (i))	nicht wesentlich
ESRS 2 – SBM-3 – E4 (ESRS 4.16 (b))	nicht wesentlich
ESRS 2 – SBM-3 – E4 (ESRS 4.16 (c))	nicht wesentlich
ESRS E4-2 (ESRS E4.24 (b)) Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft	nicht wesentlich
ESRS E4-2 (ESRS E4.24 (c)) Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere	nicht wesentlich
ESRS E4-2 (ESRS E4.24 (d)) Konzepte für die Bekämpfung der Entwaldung	nicht wesentlich
ESRS E5-5 (ESRS 5.37 (d)) Nicht recycelte Abfälle	nicht wesentlich
ESRS E5-5 (ESRS 5.39) Gefährliche und radioaktive Abfälle	nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-3 – S1 (ESRS S1.14 (f)) Risiko von Zwangsarbeit	**SBM-3 – S1**

ESRS 2 SBM-3 – S1 (ESRS S1.14 (f)) Risiko von Kinderarbeit	**SBM-3 – S1**
ESRS S1–1 (ESRS S1.20) Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik	**S1–1**
ESRS S1–1 (ESRS S1.21) Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden	**S1–1**
ESRS S1–1 (ESRS S1.22) Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels	**S1–1**
ESRS S1–1 (ESRS S1.23) Konzept oder ein Managementsystem in Bezug auf die Verhütung von Arbeitsunfällen	**S1–1**
ESRS S1–3 (ESRS S1.32 (c)) Bearbeitung von Beschwerden	**S1–3**
ESRS S1–14 (ESRS S1.88 (b) (c)) Zahl der Todesfälle und Zahl der Quote der Arbeitsunfälle	nicht wesentlich
ESRS S1–14 (ESRS S1.88 (e)) Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage	nicht wesentlich
ESRS S1–16 (ESRS S1.97 (a)) Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	**S1–16**
ESRS S1–16 (ESRS S1.97 (b)) Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane	**S1–16**
ESRS S1–17 (ESRS S1.103 (a)) Fälle von Diskriminierung	**S1–17**
ESRS S1–17 (ESRS S1.104 (a)) Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien	nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-3 – S2 (ESRS S2.11 (b)) Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette	nicht wesentlich
ESRS S2–1 (ESRS 2.17) Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik	nicht wesentlich
ESRS S2.1 (ESRS S2.18) Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette	nicht wesentlich
ESRS S2–1 (ESRS S2.19) Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien	nicht wesentlich
ESRS S2–1 (ESRS S2.19) Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden	nicht wesentlich
ESRS S2–4 (ESRS S2.36) Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette	nicht wesentlich
ESRS S3–1 (ESRS S3.16) Verpflichtungen im Bereich Menschenrechte	nicht wesentlich
ESRS S3–1 (ESRS S3.17) Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien der IAO oder der OECD-Leitlinien	nicht wesentlich
ESRS S3–4 (ESRS S3.36) Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten	nicht wesentlich
ESRS S4–1 (ESRS S4.16) Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern	**S4–1**
ESRS S4–1 (ESRS S4.17) Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien	**S4–1**
ESRS S4–4 (ESRS S4.35) Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten	nicht wesentlich
ESRS G1–1 (ESRS G1.10 (b)) Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption	**G1–1**
ESRS G1–1 (ESRS G1.10 (d)) Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)	nicht wesentlich
ESRS G1–4 (ESRS G1.24 (a)) Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften	**G1–4**
ESRS G1–4 (ESRS G1.24 (b)) Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung	**G1–4**

Wesentliche Informationen im Zusammenhang mit den als wesentlich bewerteten Auswirkungen, Risiken und Chancen haben die verantwortlichen Fachbereiche ermittelt und fließen in die Nachhaltigkeitsberichterstattung ein. Weitere Informationen zum Vorgehen zur Identifizierung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen finden sich im Abschnitt → **ESRS 2 IRO-1**. Bezüglich einiger Datenpunkte machen wir von dem Wesentlichkeitsvorbehalt des ESRS 1 Abschnitt 3.2 Gebrauch und verzichten auf deren Berichterstattung. Die Entscheidung zum Verzicht auf die Berichterstattung aus Wesentlichkeitsgründen erfolgt unter Berücksichtigung der Bedeutsamkeit der jeweiligen Information und Entscheidungsnützlichkeit für den Nutzer.

EU-Taxonomie-Verordnung

Identifizierung und Zuordnung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten

Gemäß EU-Taxonomie-Verordnung berichten wir über den Anteil unserer taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben. Vonovia nutzt die vereinfachten Meldebögen für nichtfinanzielle Unternehmen gemäß Delegierter Verordnung 2021/2178. Vonovia berichtet ihre Aktivitäten in vollem Umfang analog zum Vorjahr.

Vonovia hat in ihrem Geschäftsmodell taxonomiefähige Aktivitäten unter EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz, abgekürzt mit CCM/Climate Change Mitigation) identifiziert. Teile dieser Aktivitäten wären auch taxonomiefähig nach EU-Umweltziel 4 (Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, abgekürzt mit CE/Circular Economy). Um Doppelzählungen zu vermeiden, ordnet Vonovia diese vollumfänglich dem EU-Umweltziel 1 zu. Für das EU-Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel, abgekürzt mit CCA/Climate Change Adaptation) berichten wir keine taxonomiefähigen Tätigkeiten, da wir keine Umsätze aus ermöglichenden Tätigkeiten generieren und diesem EU-Umweltziel keinen separaten CapEx (oder OpEx) zuordnen, um Doppelzählungen zu vermeiden.

In Verbindung mit den EU-Umweltzielen 3 (Nachhaltige Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen, abgekürzt mit WTR/Sustainable Use and Protection of Water and Marine Resources), 5 (Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, abgekürzt mit PPC/Pollution Prevention and Control) und 6 (Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme, abgekürzt mit BIO/Protection and Restoration of Biodiversity and Ecosystems) ergibt sich keine weitere Taxonomiefähigkeit. Entsprechend haben wir wie im Vorjahr **folgende Aktivitäten als taxonomiefähig identifiziert**:

EU-Taxonomie Kriterien-Set		Aktivitäten von Vonovia	Umsatzerlöse	Investitionen	Betriebsausgaben
CCM 7.1/CE 3.1	Neubau	Umsatzerlöse aus Development to sell	ja		
CCM 7.2/CE 3.2	Renovierung bestehender Gebäude	Investitionen in energetische Sanierungen (CCM 7.2), Investitionen für Sanierungen ohne energetische Auswirkungen (z. B. Leerwohnungssanierungen) (CE 3.2)		ja	
CCM 7.3	Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	Investitionen für Einzelmaßnahmen, die nicht unter CCM 7.2 fallen (z. B. Heizungsmodernisierungen, Dämmung, Fensteraustausch)		ja	
CCM 7.4	Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen)	Investitionen für Ladesäulen und Wallboxen		ja	
CCM 7.5	Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	Investitionen für Messtechnik und Smart Metering		ja	
CCM 7.6	Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien	Investitionen für Photovoltaik-Anlagen		ja	
CCM 7.7	Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen und Recurring Sales, Investitionen für Zukäufe, Development to hold und aktivierte Eigenleistungen ohne energetische Auswirkungen (z. B. Großinstandhaltungsmaßnahmen und Leerwohnungssanierungen), Betriebsausgaben für nicht aktivierte Instandhaltungen (z. B. Kleininstandhaltung)	ja	ja	ja
CCM 4.1	Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	Umsatzerlöse aus dem Verkauf selbstgenerierten Stroms an Mieter bzw. Einspeisung ins Netz	ja		
CCM 3.3	Herstellung von CO_2-armen Verkehrstechnologien	Investitionen für den Fuhrpark		ja	
CE 1.2	Herstellung von Elektro- und Elektronikgeräten	Investitionen für EDV-Hardware-Ausstattung und andere elektronische Betriebs- und Geschäftsausstattung		ja	

Nicht taxonomiefähig sind die Umsatzerlöse aus dem Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, dem Energievertrieb aus dem Energiehandel und Multimedia.

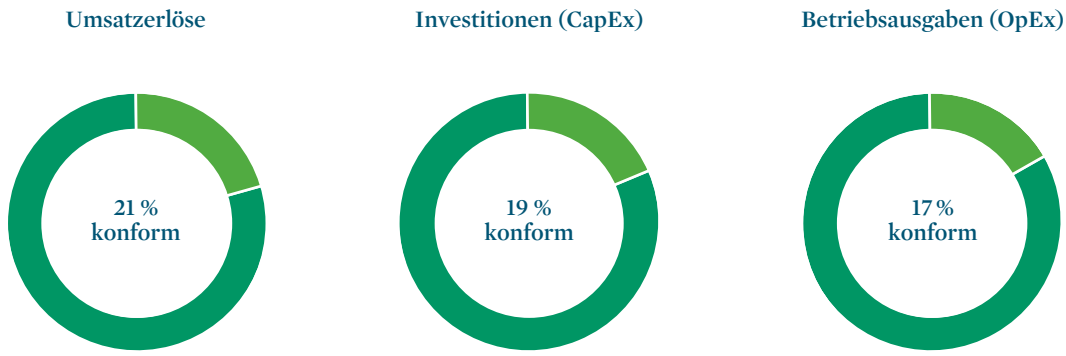
Vonovia ist von keiner Wirtschaftstätigkeit im Zusammenhang mit der Energieerzeugung aus fossilem Gas oder Kernenergie betroffen. Daher verzichtet Vonovia auf die Angabe der spezifischen Meldebögen für diese Tätigkeiten.

Vorgehen zur Ermittlung der Taxonomiekonformität

Auf Konzernebene ergeben sich die folgenden Kennzahlen für taxonomiekonforme Anteile der Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben unter EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz).

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

Taxonomiekonforme Anteile an den Geschäftsaktivitäten von Vonovia



Taxonomiekonforme Anteile an den Geschäftsaktivitäten von Vonovia

Prüfung des wesentlichen Beitrags („Substantial Contribution")

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

Umsatzerlöse, die aus dem **Erwerb und Eigentum an Gebäuden (Aktivität 7.7)** stammen, gelten als taxonomiekonform, wenn die Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, entweder zu der Energieeffizienzklasse A (oder besser) oder alternativ zu den Top-15 % des regionalen oder nationalen Gebäudebestands bezogen auf den Primärenergiebedarf im Betrieb gehören. Vonovia prüft die Einhaltung mittels Energieausweis pro Gebäude. Bei unserer Auswertung der Top-15 % stützen wir uns auf entsprechende Schwellenwerte für den Primärenergiebedarf jeweils für Deutschland, Österreich und Schweden, die in einer Benchmark-Studie ermittelt wurden. Der für das Geschäftsjahr 2025 angewandte Schwellwert bleibt zum Vorjahr unverändert. Für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, gelten dieselben Kriterien für den wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz wie für Neubau (Aktivität 7.1). Umsatzerlöse aus der Stromerzeugung mittels **Photovoltaik-Anlagen (Aktivität 4.1)** gelten in der EU-Taxonomie-Verordnung direkt als Klimaschutzmaßnahme.

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

Investitionen, die mit der **Renovierung bestehender Gebäude (Aktivität 7.2)** verbunden sind, sind bei Vonovia immer energetische Modernisierungen. Die geforderte Reduzierung des Primärenergiebedarfs von 30 % überprüft Vonovia mittels energiewirtschaftlicher Auswertungen oder Energieausweisen. Investitionen in Heizungsmodernisierung, in Ladesäulen und Wallboxen, in Messtechnik und Smart

Metering sowie in Photovoltaik-Anlagen gelten grundsätzlich direkt als Klimaschutzmaßnahmen und sind den Aktivitäten 7.3, 7.4, 7.5 und 7.6 zugeordnet.

Unter **7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden** werden Investitionen aus Zukäufen, Development to hold, Investitionen in z. B. Leerwohnungssanierung oder Großinstandhaltungsmaßnahmen oder andere aktivierbare Eigenleistungen erfasst. Diese gelten als taxonomiekonform, sofern die gebäudebezogenen technischen Bewertungskriterien erfüllt sind.

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

Investitionsausgaben im Zusammenhang mit dem Einkauf von Elektro- und Elektronikartikeln (1.2) sowie für den Fuhrpark (3.3) werden keiner detaillierten Konformitätsprüfung unterzogen, da die Kriterien schwer zu erreichen und der Aufwand hierfür unverhältnismäßig wäre. Der Vonovia Fuhrpark wird sukzessive auf alternative Antriebe umgestellt, zum aktuellen Zeitpunkt erfüllen nur wenige Fahrzeuge den geforderten Schwellenwert für CO_2-Emissionen, da es sich hier hauptsächlich um die Transporter der Monteure handelt. Die Elektro- und Elektronikartikel machen nur einen sehr kleinen Anteil am CapEx aus.

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

Um die **Anpassung an die Folgen des Klimawandels** (EU-Umweltziel 2) nicht erheblich zu beeinträchtigen, fordert die EU-Taxonomie die Durchführung einer robusten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung für alle taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten. Vonovia nutzt ein IT-Tool, um physische Klimarisiken für den konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln und zu bewerten. Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP4.5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2025) eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist. In diesem Szenario ist für keine der Klimagefahren bis zum Zeitpunkt 2045 ein wesentliches Risiko ermittelt worden. Daher ist nach der EU-Taxonomie-Verordnung kein Anpassungsplan erforderlich. Im Rahmen der Quartiersstrategie werden Anpassungslösungen auf Portfolioebene definiert und anschließend für jene Objekte oder Quartiere, bei denen auf entsprechender Ebene wesentliche Risiken bestehen, individuell umgesetzt.

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

Die Anforderungen an den **Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft** (EU-Umweltziel 4) sind im Kreislaufwirtschaftsgesetz bzw. sonstiger nationaler Gesetzgebung verankert und werden von Vonovia durch den Geschäftspartnerkodex sowie die Allgemeinen Vertragsbedingungen für Bauleistungen an Geschäftspartner weitergegeben und in Rahmenverträgen mit Entsorgern aufgenommen. Entsprechend ist die Umsetzung der Anforderungen je Projekt sichergestellt. Die gewählte Gebäude- und Bautechnik stärkt Ressourceneffizienz, Anpassungsfähigkeit und Demontagefähigkeit unter Berücksichtigung der Anforderungen der Norm ISO 20887. Die von Vonovia installierten Photovoltaik-Anlagen erfüllen zudem durch ihren Aufbau und ihre Nutzungsdauer die Anforderungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des EU-Umweltziels 4.

Um **Umweltverschmutzungen zu vermeiden** und zu verhindern (EU-Umweltziel 5), sind bestimmte EU-Richtlinien einzuhalten (Anlage C zu Annex 1 zur Ergänzung der EU-Verordnung 2020/852).

Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben ist im Geschäftspartnerkodex von Vonovia definiert, den alle Nachunternehmer und Lieferanten unterzeichnen müssen. Für einen sicheren Umgang mit gefährlichen Stoffen hat Vonovia ein Gefahrstoffmanagement etabliert. Für betroffene Produkte werden u. a. Sicherheitsdatenblätter und Betriebsanweisungen vorgehalten und die eigenen Mitarbeiter für den korrekten Umgang unter Arbeitsschutzaspekten geschult. Besonders besorgniserregende Stoffe (SVHC) kommen in der Regel nicht in den eingesetzten Baustoffen vor. Wenn in Einzelfällen entsprechende Stoffe in Kleinstmengen identifiziert werden, prüft Vonovia laufend Substitutionsmöglichkeiten.

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

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

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

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

Ein Due-Diligence-Prozess zur Vermeidung negativer Auswirkungen des unternehmerischen Handelns auf Menschen und Umwelt bildet den Kern der Einhaltung der Mindestschutzvorschriften. In Orientierung am Leitfaden der OECD hat Vonovia alle empfohlenen Schritte zur Due Diligence umgesetzt. Im Berichtsjahr haben wir eine menschenrechtliche und umweltbezogene Risikoanalyse für unseren eigenen Geschäftsbereich sowie die Lieferkette durchgeführt.

Leistungsindikatoren

Definition und Methode der Ermittlung

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

Umsatzerlöse

Im Nenner (Gesamtnettoumsatzerlöse) werden die konsolidierten Umsätze des Konzerns betrachtet. Diese setzen sich aus Umsatzerlösen aus der Immobilienbewirtschaftung, Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien, Erlösen aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten zusammen. Zu den Details der Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden **→ [B9] Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung**, **→ [B10] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** und **→ [B11] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten**. Die taxonomiekonformen Nettoumsatzerlöse (Zähler) umfassen Beträge, die aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten generiert wurden.

Die konformen Mieterlöse aus dem Segment Rental (909,6 Mio. €) sind von 770,0 Mio. € auf 909,6 Mio. € gestiegen und machen dieses Jahr den größten Anteil an den konformen Umsätzen aus. Die Konformität wird hier auf Gebäudebasis unter Berücksichtigung der technischen Kriterien der Aktivität 7.7 beurteilt.

Die Umsatzerlöse aus fertiggestellten Immobilien für den eigenen Bedarf (Development to hold) werden entsprechend dem Fertigstellungsdatum in den Umsatzerlösen unter 7.7 ausgewiesen. Der Anstieg zum Vorjahr ist auf einen höheren Anteil konformer Gebäude zurückzuführen. Weitere ca. 277,0 Mio. € konformer Umsätze in der Aktivität 7.7 basieren auf dem Verkauf konformer Immobilien.

Die Umsatzerlöse aus dem Segment Development to sell (249 Mio. €), die in der Aktivität 7.1 ausgewiesen werden, basieren auf den Verkaufserlösen der Neubauten. Diese sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken von 804 Mio. € auf 249 Mio. €. Der taxonomiekonforme Anteil innerhalb der Aktivität 7.1 ist von 94,4 % auf 60,3 % gesunken.

Die Umsatzerlöse für die Aktivität 4.1 (6,9 Mio. €) resultieren zum einen aus der Einspeisevergütung des Stroms ins Netz, zum anderen aus dem direkten Verkauf des Stroms an die Mieter.

Der Gesamtumsatz **→ [C22] Segmentberichterstattung** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 334,2 Mio. € verringert. Davon kommen ca. -439,2 Mio. € aus der Aktivität 7.1 (Verkäufe Neubau), ca. 141,3 Mio. € aus der Aktivität 7.7 (Mieten und Verkäufe), -61,2 Mio. € aus dem TV-Geschäft und 20,2 Mio. € aus sonstigen Umsätzen. Die konformen Umsätze haben sich insgesamt um 218,3 Mio. € verringert, insbesondere aufgrund der rückläufigen Verkäufe im Neubau. Der Anteil der konformen Umsätze sinkt damit insgesamt von 23,5 % auf 21,4 %.

Die fertiggestellten Immobilien für den eigenen Bestand (Development to hold) werden in der Konzernbetrachtung als Investitionen unter 7.7 ausgewiesen. Hieraus resultieren keine Umsatzerlöse. Die internen Erlöse der Value-add-Gesellschaften, z. B. die erbrachten Handwerkerleistungen, werden im Rahmen der Konzernkonsolidierung eliminiert

und werden somit bei den taxonomiefähigen Umsatzerlösen nicht berücksichtigt. Handelt es sich bei den intern erbrachten Leistungen um größere Projekte, z. B. energetische Modernisierungen, werden diese aktiviert und als Investitionen (CapEx) gezeigt.

Investitionen

Der Nenner der Investitionen (CapEx) setzt sich gemäß EU-Taxonomie grundsätzlich aus den Zugängen zu Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten zusammen. Zu den Details der Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Kapitel → **[D25] Immaterielle Vermögenswerte**, → **[D26] Sachanlagen** und → **[D27] Investment Properties**. Zur Ermittlung des Nenners wurden die jeweiligen Zugänge und aktivierten Modernisierungskosten berücksichtigt.

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

Aufgrund des Geschäftsmodells von Vonovia bestehen vorwiegend Investitionen (Aktivität 7.2 und 7.7), die sich auf Vermögenswerte oder Prozesse beziehen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind (Kategorie A). Daneben erfolgen auch Investitionen (Aktivität 7.3–7.6), die sich auf einzelne Maßnahmen beziehen, durch die die Zieltätigkeiten kohlenstoffarm ausgeführt werden oder der Ausstoß von Treibhausgasen gesenkt wird (Kategorie C). Bei den Investitionsausgaben für den Fuhrpark (3.3) sowie für den Einkauf von Elektro- und Elektronikartikeln (1.2) handelt es sich ebenfalls um taxonomiefähige Investitionen aus Kategorie C.

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

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

Bei der Wirtschaftstätigkeit 7.1 stellen die entsprechenden Immobilien kein Anlagevermögen dar, sondern werden innerhalb des Umlaufvermögens in den Immobilienvorräten (siehe → **[D35] Immobilienvorräte**) oder den Forderungen ausgewiesen und sind somit nicht Teil des Nenners der Kennzahl der taxonomierelevanten Investitionsaufwendungen.

Die taxonomiekonformen Investitionen (Zähler) setzen sich zusammen aus Zugängen bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (431,7 Mio. €). Diese setzen sich zusammen aus konformen Zugängen Development to hold (293,3 Mio. €/7.7), aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (113,5 Mio. €, davon 102,4 Mio. € in 7.2 und 11,2 Mio. € in 7.7), Zugängen von angekauften Immobilien (0,0 Mio. €/7.7) und konformen Einzelmaßnahmen nach Aktivität 7.3 (24,9 Mio. €). Zugänge bei Sachanlagen betrugen insgesamt 86,4 Mio. €. Hierbei handelt es sich um Photovoltaik-Anlagen (73,5 Mio. €/7.6), Messtechnik (10,3 Mio. €/7.5) und Ladesäulen (2,7 Mio. €/7.4). Einen Zugang an Right-of-Use-Assets (3,3 Mio. €) gab es für Messtechnik (1,7 Mio. €/7.5) und Heizungsanlagen (1,6 Mio. €/7.3). In diesem Berichtsjahr gab es keine konformen Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der CapEx deutlich gestiegen (aktuell 2.742,6 Mio. € zu 1.206,8 Mio. € im Vorjahr). Der konforme Anteil sinkt dabei von 557,5 Mio. € auf 521,5 Mio. €. Einen leichten Rückgang von 91,0 Mio. € auf 73,5 Mio. € gab es bei der Aktivität 7.6 im Ausbau von Photovoltaik-Anlagen. Die konformen Zugänge in den Investment Properties (7.7) sind auf einem ähnlichen Niveau (292,0 Mio. € im Vorjahr auf 293,3 Mio. €). Die Aktivierung der konformen Modernisierungsmaßnahmen (7.2) nahm leicht ab von 118,0 Mio. € auf 102,4 Mio. €. Zusätzlich gab es einen Anstieg im Bereich Heizungsmodernisierung (7.3) von 13,0 Mio. € auf 24,9 Mio. €. Die Aktivitäten 7.4 (Installation von Ladesäulen) und 7.5 (Messtechnik) sind auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr.

Wir haben am Kapitalmarkt Green Bonds und Loans auf Basis des Sustainable Finance Framework emittiert bzw. aufgenommen. Die erzielten Mittel fließen ausschließlich in

die (Re-)Finanzierung nachweislich grüner Objekte. Dabei verfolgen wir einen Portfolioansatz, sodass keine objektbezogene Zuordnung der Finanzmittel möglich ist. Vor diesem Hintergrund konnte keine Bereinigung der mit diesen Anleihen oder Schuldverschreibungen finanzierten taxonomiekonformen Investitionsausgaben sowie entsprechender Umsatzerlöse aus ökologisch nachhaltigen Gebäuden für den Ausweis der taxonomiekonformen Leistungskennzahlen erfolgen.

Betriebsausgaben

Beim Nenner der Betriebsausgaben (OpEx) handelt es sich um eine Ergänzung zum Leistungsindikator der bilanzierten Werte der Investitionen und nicht um eine vollständige Abbildung der Betriebsausgaben von Vonovia, wie sie unter Abschnitt → **[B14] Materialaufwand** im Anhang des Konzernabschlusses dargestellt werden.

Entsprechend der Vorgabe beziehen wir für die Definition des Nenners Aufwendungen für Wartung und Reparatur (Instandhaltung) ein. Die Instandhaltungsmaßnahmen bei Vonovia werden vorwiegend durch die interne Handwerkerorganisation durchgeführt, deshalb beziehen wir auch diese Posten (Monteurs- sowie Verwaltungskosten) in die Betrachtung des Nenners mit ein. Eine Doppelzählung wird vermieden, da aktivierte Anteile als Investitionen die Instandhaltungskosten entsprechend reduzieren. Der Nenner bildet daher die nicht aktivierten Instandhaltungsaufwendungen ab. Diese Instandhaltungskosten und insbesondere die Personalkosten der eigenen Mitarbeiter können nicht gesondert den einzelnen Gebäuden bei der Buchung von Aufwendungen zugeordnet werden. Des Weiteren lassen sich die entstandenen Betriebsaufwendungen den einzelnen Aktivitäten 7.2 bis 7.7 nicht einzeln zurechnen. Das führt dazu, dass Vonovia alle Instandhaltungskosten unter Aktivität 7.7 ausweist. Zur Konformitätsermittlung verwenden wir einen Aufteilungsmaßstab der Instandhaltungsaufwendungen, der auf der Gebäudefläche (in m²) basiert. Dieser Anteil wird mit den taxonomiefähigen Betriebsausgaben multipliziert, um den Zähler zu errechnen. Die nicht taxonomiefähigen Anteile, z. B. Instandhaltungsaufwendungen für die Wohneigentumsverwaltung, werden dabei nicht berücksichtigt. Der Anteil der m² der grünen Gebäude an der Gesamtfläche beträgt 18,0 %. Der Anstieg zum Vorjahr (15,6 %) ist auf einen erhöhten Anteil taxonomiekonformer Gebäude zurückzuführen.

Betriebsausgaben setzen sich dabei zusammen aus 685,9 Mio. € Instandhaltung (siehe → **[B14] Materialaufwand**), abzüglich 574,6 Mio. € aktiviertem Anteil und 294,2 Mio. € aus der eigenen Handwerkerorganisation. Von den Instandhaltungsaufwendungen entfallen 15,6 Mio. € auf die Wohneigentumsverwaltung. Diese Aktivität ist nicht taxonomiefähig. Somit errechnet sich der Zähler aus 18,0 % von 389,9 Mio. €. Insgesamt gab es nur eine minimale Änderung im OpEx von ca. 20,5 Mio. €. Der konforme Anteil steigt um 6,3 Mio. €.

Meldebögen nach EU-Taxonomie-Verordnung

Übersicht

KPI	Total Mio. €	Anteil taxonomiefähiger Aktivitäten %	taxonomiekonforme Aktivitäten Mio. €	Anteil taxonomiekonformer Aktivitäten %
Turnover	6.746	97,7	1.442	21,4
CapEx	2.743	95,2	521	19,0
OpEx	406	96,1	70	17,3

Umsatz

Wirtschaftstätigkeiten	Code(s)	Anteil taxonomiefähiger Umsatz %	taxonomiekonformer Umsatz Mio. €	Anteil taxonomiekonformer Umsatz %
Neubau	CCM 7.1/CE 3.1	6,1	249	3,7
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	91,5	1.187	17,6
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	0,1	7	0,1
Summe Konformität je Umweltziel				
Gesamt Umsatz		**97,7**	**1.442**	**21,4**

Aufteilung der taxonomiekonformen Aktivitäten nach Umweltzielen

	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosystem	Anteil ermöglichende Tätigkeit	Anteil Übergangstätigkeiten	nicht bewertete Aktivitäten, da immateriell	taxonomiekonforme Aktivitäten Vorjahr	Anteil taxonomiekonformer Aktivitäten Vorjahr
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Mio. €	%
	21,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.661	23,5
	19,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	3,7	0,0	557	46,2
	17,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	64	15,0

Umweltziel der taxonomiekonformen Aktivitäten

	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosystem	Kategorie ermöglichende Tätigkeit	Kategorie Übergangstätigkeit	Taxonomiekonformer Anteil der taxonomiefähigen Tätigkeiten
	%	%	%	%	%	%	E	T	%
	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			60,3
	17,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			19,2
	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			100,0
	21,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			

CapEx

Wirtschaftstätigkeiten	Code(s)	Anteil taxonomiefähiger CapEx	taxonomiekonformer CapEx	Anteil taxonomiekonformer CapEx
		%	Mio. €	%
Renovierung bestehender Gebäude	CCM 7.2/CE 3.2	6,4	102	3,7
Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3	1,0	27	1,0
Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge	CCM 7.4	0,1	2,7	0,1
Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	CCM 7.5	0,4	12	0,4
Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7.6	2,7	74	2,7
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	82,4	304	11,1
Herstellung von CO_2-armen Verkehrstechnologien	CCM 3.3	1,8	0	0,0
Herstellung von Elektro- und Elektronikgeräten	CE 1.2	0,3	0	0,0
Summe Konformität je Umweltziel				
Gesamt CapEx		**95,2**	**521**	**19,0**

OpEx

Wirtschaftstätigkeiten	Code(s)	Anteil taxonomiefähiger OpEx	taxonomiekonformer OpEx	Anteil taxonomiekonformer OpEx
		%	Mio. €	%
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	96,1	70	17,3
Summe Konformität je Umweltziel				
Gesamt OpEx		**96,1**	**70**	**17,3**

	Umweltziel der taxonomiekonformen Aktivitäten								
	Klima-schutz	Anpassung an den Klima-wandel	Wasser- und Meeres-ressourcen	Kreislauf-wirtschaft	Umwelt-verschmut-zung	Biologische Vielfalt und Ökosystem	Kategorie er-möglichende Tätigkeit	Kategorie Übergangs-tätigkeit	Taxonomie-konformer Anteil der taxonomie-fähigen Tätigkeiten
	%	%	%	%	%	%	E	T	%
	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		T	58,1
	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E		100,0
	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E		100,0
	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E		100,0
	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E		100,0
	11,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			13,5
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			0,0
	19,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			

	Umweltziel der taxonomiekonformen Aktivitäten								
	Klima-schutz	Anpassung an den Klima-wandel	Wasser- und Meeres-ressourcen	Kreislauf-wirtschaft	Umwelt-verschmut-zung	Biologische Vielfalt und Ökosystem	Kategorie er-möglichende Tätigkeit	Kategorie Übergangs-tätigkeit	Taxonomie-konformer Anteil der taxonomie-fähigen Tätigkeiten
	%	%	%	%	%	%	E	T	%
	17,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			18,0
	17,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			

ESRS E1 Klimawandel

E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz

Vonovia besitzt einen Übergangsplan, der das Ziel hat, bis zum Jahr 2045 einen treibhausgasneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Dafür hat sich Vonovia mehrere mittel- bzw. langfristige Reduktionsziele gesetzt. Langfristig wollen wir die Treibhausgas (THG)-Intensität unseres Gebäudebestands in Deutschland bis 2030 unter 25 kg CO_2e/m^2 Mietfläche und bis 2045 auf unter 5 kg CO_2-Äquivalente pro m^2 Mietfläche senken (beinhaltet Scope 1, 2 und 3.3). Die im Jahr 2045 noch bestehenden Restemissionen sollen durch geeignete und noch festzulegende Maßnahmen ausgeglichen und somit eine CO_2-Intensität von Netto-Null erreicht werden. Für jeweils die nächsten fünf Jahre sind verbindliche Zwischenziele definiert.

Mittelfristig wollen wir zudem die absoluten Scope 1- und 2-Treibhausgasemissionen aller unserer Gebäudebestände (Deutschland, Schweden und Österreich) bis 2030 um 42 % gegenüber dem Basisjahr 2021 reduzieren. Ebenso verpflichtet sich Vonovia, die absoluten Scope 3-Treibhausgasemissionen aus den Kategorien „Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten", „Nutzung verkaufter Produkte" und „Nachgelagerte vermietete Vermögensgegenstände" bis 2030 um 25 % gegenüber 2021 zu reduzieren.

Die Science Based Targets initiative (SBTi) hat im März 2024 bestätigt, dass das von Vonovia gesetzte absolute Ziel zu Scope 1 und 2 (near-term target) **im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel** des Paris-Abkommens steht und das absolute Ziel zu Scope 3 das dafür notwendige SBTi-Kriterium „well below 2 degrees" erfüllt. Das langfristige Ziel zur Reduktion der CO_2-Intensität wurde nicht extern validiert, die darin enthaltenen Emissionen sind jedoch in den durch die SBTi validierten absoluten Mittelfristzielen enthalten. Detaillierte Informationen zu den Klimazielen können der Angabepflicht → **E1-4** entnommen werden.

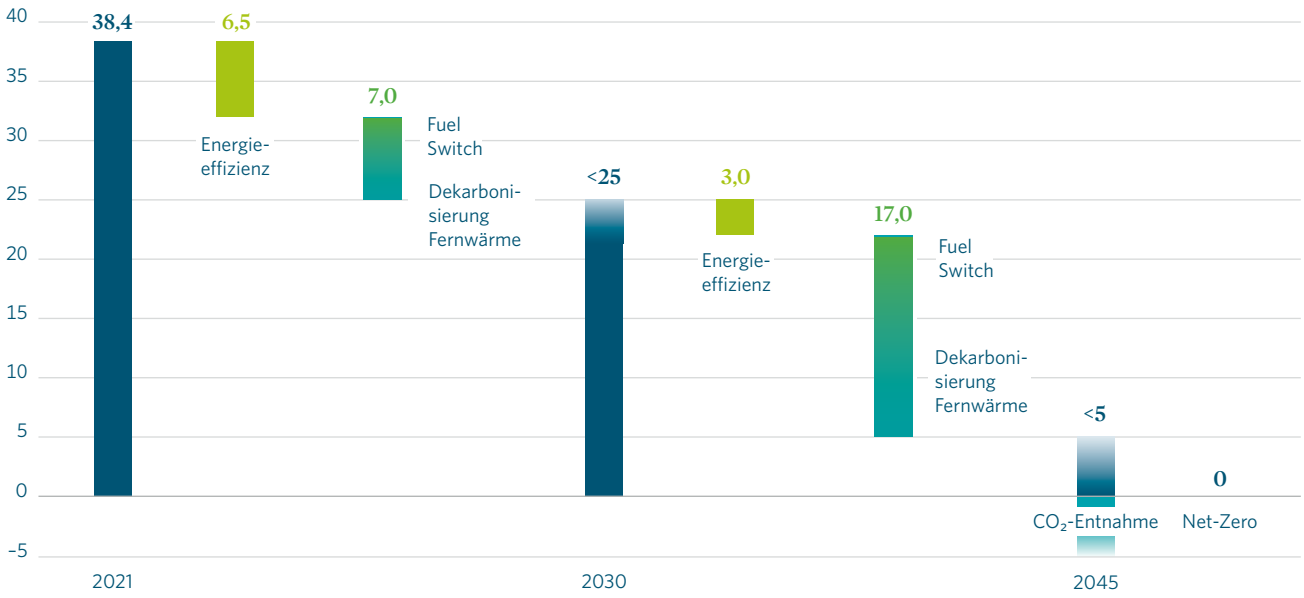
Der Übergangsplan für unseren Gebäudebestand, unser Klimapfad, besteht aus **drei Dekarbonisierungshebeln**:

1. Effizienzsteigerung und damit Senkung des Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwasserversorgung durch energetische Modernisierung der Gebäudehülle,

2. Steigerung der Erzeugung erneuerbarer Energien im Quartier durch den Einbau von Wärmepumpen und den Ausbau der Stromerzeugung durch Photovoltaik auf unseren Gebäuden sowie

3. tiefgreifende Transformation des Energiesektors und Bereitstellung ausreichender Mengen an THG-freier Fernwärme und Strom durch die Energiewirtschaft.

CO_2-Intensität* in kg CO_2e/m^2a



* Beinhaltet Scope 1 und 2 sowie Scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette"; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland; „Energieeffizienz": alle Maßnahmen an der Gebäudehülle, „Fuel Switch": Änderung der Wärmeerzeugung von dezentraler fossiler Energie auf Wärmepumpe oder Fernwärme und zeigt die Emissionsminderung im ersten Jahr der Umstellung; „Dekarbonisierung Fernwärme": nach Szenario KNDE 2045 der Agora Energiewende, „CO_2-Entnahme": natürliche und technologische Bindung und langfristige Speicherung.

Der zentrale Indikator für die Steuerung unserer Klimaschutz-Performance ist die CO_2-Intensität des Gebäudebestands. Sie ist der am höchsten gewichtete Bestandteil des Sustainability Performance Index (SPI) und damit der Unternehmenssteuerung sowie der Vergütung des Vorstands und der Top-Führungskräfte.

Weitere Erläuterungen zu den Konzepten und Maßnahmen zur Umsetzung des Übergangsplans können den Angabepflichten → **E1-2** und → **E1-3** entnommen werden.

Zur Unterstützung und **Umsetzung unseres Übergangsplans** wurden im Berichtsjahr **Investitionen** in Höhe von 700,9 Mio. € getätigt; das entspricht 25,6 % der insgesamt im Berichtsjahr getätigten Investitionen. Diese Summe stellt den taxonomiefähigen CapEx gemäß der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 in die Geschäftsaktivitäten energetische Renovierung bestehender Gebäude (7.2/CE3.2), in die Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten, in die Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden, in die Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, in die Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien (CCM 7.3 bis 7.6) sowie in die Errichtung von neuen Gebäuden zur eigenen Vermietung (CCM 7.7) dar.

Die bis zur Erreichung der Ziele im Jahr 2045 absehbaren THG-Emissionen sind als „eingeschlossene THG-Emissionen" zu verstehen. Bis 2045 fallen nach Umsetzung des Übergangsplans voraussichtlich THG-Emissionen in Höhe von rund 7,8 Mio. t CO_2e an (Scope 1, 2, 3.3). Hinzu kommen rund 15.500 t CO_2e aus der Kategorie Scope 3.11 „Verwendung verkaufter Produkte". Darin sind die THG-Emissionen der für den Verkauf neu gebauten Wohneinheiten erfasst, die im Berichtsjahr fertiggestellt wurden. Als Lebensdauer wurden 50 Jahre angenommen.

Durch die selbst gesetzten THG-Emissionsreduktionsziele und die entsprechenden Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zum Wechsel zu erneuerbaren Energien verringert Vonovia kontinuierlich die Treibhausgasemissionen im Gebäudebestand und im Geschäftsbetrieb. Die Pläne zur Verringerung der „gebundenen THG-Emissionen" werden detailliert im Übergangsplan beschrieben. Eine Gefährdung der Reduktionsziele oder eine Förderung von Übergangsrisiken besteht nicht.

Vonovia hat keine Zielwerte für die Kennzahlen nach der EU-Taxonomie für 2025 oder 2030 festgelegt. Wir streben an, den Anteil taxonomiekonformer Wirtschaftsaktivitäten (Umsatz, CapEx, OpEx) kontinuierlich zu steigern.

Die **taxonomiekonformen Investitionen** ergeben sich entsprechend dem Geschäftsmodell von Vonovia: Investitionen, die mit der Renovierung bestehender Gebäude (Aktivität 7.2) verbunden sind und zum Übergangsplan beitragen, sind bei Vonovia immer energetische Modernisierungen. Die geforderte Reduzierung des Primärenergiebedarfs von 30 % berücksichtigen wir in der Ausrichtung der Projekte. Investitionen in Heizungsmodernisierung, in Ladesäulen und Wallboxen, in Messtechnik und Smart Metering sowie in Photovoltaik-Anlagen gelten grundsätzlich direkt als Klimaschutzmaßnahmen und sind den Aktivitäten 7.3, 7.4, 7.5 und 7.6 zugeordnet. Unter 7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden werden Investitionen aus Zukäufen, Development to hold, Investitionen ohne energetische Maßnahmen (z. B. Leerwohnungssanierung oder Großinstandhaltungsmaßnahmen) oder andere aktivierbare Eigenleistungen erfasst. Diese gelten als taxonomiekonform, sofern die gebäudebezogenen technischen Bewertungskriterien erfüllt sind. Als relevant für einen Beitrag zum Übergangsplan werden dabei nur die Investitionen in Neubau zur eigenen Vermietung einbezogen. Der Anteil der taxonomiekonformen Aktivitäten wird im Rahmen der Umsetzung des Übergangsplans durch die kontinuierliche Modernisierung stetig gesteigert werden. Vonovia hat im Berichtsjahr keine signifikanten Investitionen im Zusammenhang mit Wirtschaftstätigkeiten in den Bereichen Kohle, Öl und Gas getätigt. Vonovia ist nicht von den Paris-abgestimmten EU-Referenzwerten ausgenommen.

Der Übergangsplan ist vollständig in die Geschäftsstrategie und Finanzplanung integriert. Die THG-Emissionsreduktionsziele sind als Teil-Indikator des SPI in die Unternehmenssteuerung integriert. Der SPI und alle seine Teil-Indikatoren wie die CO_2-Intensität sind Teil des Planungsprozesses und der Fortschritt sowie der zu erwartende Forecast-Wert für das betreffende Geschäftsjahr werden quartalsweise erhoben und an den Vorstand berichtet.

In Zusammenarbeit mit den regionalen Geschäftsbereichen werden gezielt die zu modernisierenden Quartiere und Gebäude ausgewählt und der optimale Modernisierungsgrad und -fahrplan für jedes Gebäude bestimmt. Die Freigabe der Investitionssummen für die Modernisierungsprogramme und den Photovoltaik-Ausbau erfolgt durch den Gesamtvorstand. Die Planung des Einsatzes der zur Umsetzung der Maßnahmen benötigten Investitionsmittel erfolgt im Rahmen der Fünfjahresplanung und der Budgetaufstellung für das jeweilige Folgejahr und wird vom Vorstand beschlossen sowie vom Aufsichtsrat bestätigt. Der Aufsichtsrat bespricht und genehmigt die vom Vorstand vorgeschlagenen Zielwerte des SPI für das Folgejahr und den Zeitraum des LTIP (für jeweils vier Jahre).

Im Berichtsjahr lag die **CO_2-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland** bei 30,7 kg CO_2e/m² Mietfläche und damit rund 1,6 % unter dem Vorjahreswert (2024: 31,2 kg CO_2e/m²) sowie 0,6 % unter dem Zielwert für das Berichtsjahr (30,9 kg CO_2e/m²). Zu der Verringerung trugen neben den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Gebäudehülle und Heizungstausch) auch die Einberechnung spezifischer Zertifikate für zwei Fernwärmenetze sowie der Verkauf von Gebäuden bei.

ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Resilienz des Geschäftsmodells

Die **Resilienz der Strategie** von Vonovia in Bezug auf den Klimawandel wird anhand der im Risikomanagementprozess identifizierten klimabezogenen Risiken überprüft. Dabei werden für den gesamten Konzern alle identifizierten Risiken, die einen Bezug zum Klimawandel aufweisen, als solche gekennzeichnet. Es werden sowohl klimabezogene **Übergangsrisiken** (z. B. erhöhte Kosten durch Regulierungsanforderungen, deutlicher Anstieg des CO_2-Preises) als auch klimabezogene **physische Risiken** betrachtet. Bei der Bewertung der Übergangsrisiken trifft der Risikoverantwortliche selbst die Auswahl der Szenarien bzw. die Annahmen für die Entwicklung der relevanten Einflussgrößen wie regulatorische Vorgaben, Strom- oder Materialpreise. Für das Risiko „Deutlicher Anstieg des CO_2-Preises" wurde ein Szenario für die Entwicklung des CO_2-Preises in Deutschland definiert, das einem 1,5-Grad-Pfad auf nationaler Ebene entspricht.

Die aktuelle Mittelfristplanung bestätigt die im Vorjahr durchgeführte Bewertung hinsichtlich langfristiger Projektion über insgesamt zehn Jahre. Es wurden jeweils Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen definiert, z. B. in Bezug auf die Kapitalkosten und die Höhe der Investitionen in energetische Modernisierung, die durch mehrere Ursachen hervorgerufen werden können, darunter auch durch den Übergang zu einer Niedrigemissionswirtschaft. Bei der Bewertung der Übergangsrisiken im Risikomanagementprozess werden auch – wo möglich – Veränderungen in den relevanten Einflussfaktoren berücksichtigt, die sich aus der Transformation zu einem Wirtschaftssystem mit niedrigen Emissionen ergeben können. So kann sich eine wachsende Besorgnis in Bezug auf den Klimawandel in Veränderungen des regulatorischen Umfelds, der Förderbedingungen und in den Kundenpräferenzen ausdrücken sowie auch indirekt zu Veränderungen der relativen Preise verschiedener Rohstoffe und Materialien führen.

Bei der Bewertung der klimabezogenen physischen Risiken werden die Auswirkungen auf den gesamten Gebäudebestand des Konzerns (Deutschland, Österreich, Schweden) unter Beachtung verschiedener Klimaszenarien bis zum Jahr 2045 betrachtet (RCP 2.6, RCP 4.5 und RCP 8.5). Die erfassten Klimagefahren sind dabei Hitze, Dürre, Zunahme von Niederschlag, Wind bzw. Sturm, Schneelast und Überflutungen. In die Analyse der physischen Klimarisiken ist auch die nachgelagerte Wertschöpfungskette, insbesondere die Mieter, einbezogen. Die vorgelagerte Wertschöpfungskette ist nicht explizit eingebunden.

Die Resilienz der Strategie und des Geschäftsmodells von Vonovia wird jährlich im Rahmen des Risikomanagements analysiert und bewertet. Dabei werden alle klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen bewertet sowie entsprechende Maßnahmen identifiziert, die zur Bewältigung der Auswirkungen und Risiken sowie zur Nutzung der Chancen getätigt werden können. Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind dafür verantwortlich, im Rahmen der halbjährlich stattfindenden Risikoinventur die Risiken in ihrem Zuständigkeitsbereich zu identifizieren und zu bewerten. Der Zeithorizont des Risikomanagements und damit der für die Bewertung betrachtete Zeitraum beträgt fünf Jahre nach dem Berichtsjahr. Betrachtet werden im Risikomanagement jeweils die Nettorisiken, d. h. die Risiken nach Berücksichtigung bereits getroffener Maßnahmen, wie z. B. die Umsetzung des Übergangsplans. Die Ermittlung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen ist von verschiedenen Unsicherheiten geprägt, wie z. B. die mittel- und langfristige Entwicklung der regulatorischen Rahmenbedingungen, der Preise für wesentliche Technologien, Materialien und Dienstleistungen oder des gesetzlich geregelten CO_2-Preises.

Vonovia hat bei der Ermittlung der Auswirkungen, Risiken und Chancen kein wesentliches Risiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel identifiziert. Daher ist die Fähigkeit, die Strategie und das Geschäftsmodell kurz-, mittel- und langfristig an den Klimawandel anzupassen, nicht beeinträchtigt.

Vonovia ermittelt und bewertet klimabezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen nach der doppelten Wesentlichkeitsanalyse gemäß den ESRS. Das Verfahren wird detailliert in → **ESRS 2 IRO-1** beschrieben. Um alle relevanten Treibhausgasquellen identifizieren zu können, führt Vonovia entsprechend dem GHG Protocol und den Kriterien der Science Based Target initiative (SBTi) in regelmäßigen Abständen eine umfassende Bewertung der relevanten Geschäftsaktivitäten und Scopes der Treibhausgasbilanzierung durch. Eine Bewertung der einzubeziehenden Treibhausgase findet bei Aufnahme oder Erwerb eines neuen Geschäftsfelds statt. Ein Screening der Scope 3-Kategorien im Hinblick auf Änderungen in ihrer Wesentlichkeit fand im Berichtsjahr statt.

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir für das Thema „Klimawandel“ **vier wesentliche IROs** identifiziert:

> Beitrag zum globalen Anstieg der Treibhausgasemissionen,
> Ertragspotenzial durch Investitionen in Modernisierung, Wärmepumpen-Cubes, serielle Modernisierung und PV-Ausbau,
> Begünstigung negativer Folgen des Klimawandels durch Neubau und Nachverdichtung sowie
> Beitrag zur städtischen Klimaresilienz durch Klimawandel-Anpassungsmaßnahmen im Bestand.

Derzeit erwarten wir einen Einfluss unserer tatsächlichen wesentlichen Auswirkung „**Beitrag zum globalen Anstieg der Treibhausgasemissionen**“ auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette in einem kurzfristigen Zeitraum. Die Geschäftstätigkeit von Vonovia, insbesondere die Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien inklusive des Neubaus und der Nachverdichtung, verursachen THG-Emissionen durch die Bereitstellung von Wärme und Warmwasser sowie durch die Baustoffe und die Bautätigkeit. Dabei entsteht ein Teil der THG-Emissionen in den Vonovia Gebäuden selbst, ein anderer Teil entsteht bei der Strom- oder Fernwärmeerzeugung in der Energiewirtschaft. THG-Emissionen im Neubau und der Bautätigkeit entstehen durch die Herstellung der Baumaterialien und die Nutzung von Baumaschinen und Baufahrzeugen. Diese Emissionen tragen zum globalen Treibhausgaseffekt und zur Erderwärmung bei, die langfristig wiederum weitreichende Konsequenzen für Mensch und Umwelt hat. Um diesen negativen Beitrag zu reduzieren, hat Vonovia eine Klimastrategie entwickelt und setzt diese um.

Die Umsetzung der strategischen Initiativen mit direkter Auswirkung auf die THG-Emissionen (insbesondere serielle Modernisierung, Wärmepumpen-Cubes und Photovoltaik-Ausbau sowie Stromverkauf) ermöglicht es, über die Umlage der Modernisierungskosten die Mieteinnahmen und durch Stromverkauf aus dem PV-Ausbau Erträge zusätzlich zu steigern. Die Chance betrifft den eigenen Geschäftsbereich in Deutschland. Die Chance hat im mittelfristigen Zeitraum einen potenziell signifikanten positiven Effekt auf die Ertragslage von Vonovia.

Derzeit erwarten wir einen Einfluss unserer tatsächlichen wesentlichen Auswirkung „**Begünstigung negativer Folgen des Klimawandels durch Neubau und Nachverdichtung**“ auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette in einem kurzfristigen Zeitraum. Ein Teil der aktuellen und zukünftigen Geschäftstätigkeit von Vonovia ist der Neubau von Wohngebäuden und die Nachverdichtung in Bestandsquartieren. Dadurch werden lokal die erwartbaren Folgen des Klimawandels, wie z. B. lokale Hitzeinseln oder verringerte Niederschlagsversickerung, verstärkt. Davon können in unmittelbarer Umgebung sowohl Umwelt als auch Menschen betroffen sein. Für Vonovia können höhere Betriebskosten für Gebäude oder das Wohnumfeld entstehen.

Derzeit erwarten wir einen Einfluss unserer tatsächlichen wesentlichen Auswirkung „**Beitrag zur städtischen Klimaresilienz durch Anpassungsmaßnahmen im Bestand**“ auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette in einem kurzfristigen Zeitraum. Ein Teil der aktuellen und zukünftigen Geschäftstätigkeit von Vonovia ist die Weiterentwicklung der Quartiere, sowohl der Gebäude als auch des Wohnumfelds. Teil der Quartiersentwicklung ist typischerweise auch die Entsiegelung von Flächen, die Schaffung von Versickerungsflächen, das Anlegen von Gründächern, das Anbringen von Balkonen und anderen Verschattungen. Dadurch werden lokal die erwartbaren Folgen des Klimawandels, wie z. B. lokale Hitzeinseln oder verringerte Niederschlagsversickerung, verringert. Davon sind in unmittelbarer Umgebung sowohl Umwelt als auch Menschen betroffen, auch über die Grenzen unserer Quartiere hinaus. Die positive Auswirkung hat positive Effekte auf unser Geschäftsmodell, da sie zu einer Wertsteigerung der Immobilien und zu höherer Kundenzufriedenheit führt.

Im Zuge der Überarbeitung unserer Wesentlichkeitsanalyse (siehe zu Details → **ESRS 2 IRO-1**) haben sich für ESRS E1 folgende Änderungen ergeben:

> Die im Vorjahr wesentlichen Auswirkungen „Positiver Effekt auf Reduzierung der Treibhausgase durch Modernisierung als Teil des Kerngeschäfts“ und „Positiver Effekt zur Energiewende“ werden nicht mehr als separat betrachtete Auswirkungen definiert. Grund hierfür ist, dass bereits eine negative Auswirkung zum Beitrag zum Treibhausgasanstieg definiert ist, welche die vorher als positive Auswirkungen beschriebenen Aspekte als mitigierende Aktivitäten mitberücksichtigt.

> Die im Vorjahr wesentlichen Auswirkungen „Ertragspotenzial durch energetische Modernisierung Gebäudebestand/Steigerung Modernisierungsvolumen“ und „Positiver Effekt durch Minderung von Klimawandelfolgen“ wurden inhaltlich konkretisiert und lauten nun „Ertragspotenzial durch Investitionen in Modernisierung, WP-Cubes, serielle Modernisierung und PV-Ausbau“ und „Beitrag zur städtischen Klimaresilienz durch Anpassungsmaßnahmen im Bestand“.

E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Klimaschutz

Vonovia verfügt bezüglich des Managements ihrer wesentlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Sub-Thema Klimaschutz sowie der damit verbundenen wesentlichen Chance über eine konzernweite **Klima-, Umwelt- und Energiepolitik**, die Grundsätze, Prinzipien und Commitments des Unternehmens zu den drei Themenfeldern enthält. Das **Konzept** für Klimaschutz besteht zudem aus den drei Hebeln des Übergangsplans (Klimapfad):

> Effizienzsteigerung durch energetische Modernisierung der Gebäudehülle,
> Steigerung der Erzeugung erneuerbarer Energien im Bestand sowie
> tiefgreifende Transformation des Energiesektors.

Der Klimapfad basiert auf dem Prinzip einer engen Verzahnung von Wirtschaftlichkeit und Emissionsreduktion. Dieses **Prinzip** ist in dem Priorisierungsmechanismus des Dekarbonisierungstools (DKT) abgebildet. Das DKT bildet den Gebäudebestand mit allen relevanten ökologischen und wirtschaftlichen Merkmalen ab und führt eine zeitliche Priorisierung der Sanierungen einzelner Gebäude durch, die zu einem Gesamtplan aggregiert werden. Das Ergebnis dieser Priorisierung wird dann in der jeweiligen Planung der energetischen Modernisierungen und der Energiekonzepte berücksichtigt und konkretisiert. Dabei setzen wir auf eine ganzheitliche Betrachtung auf Ebene des Quartiers, bei der sowohl die Modernisierung der Gebäudehülle als auch eine Umstellung der Energieversorgung hin zu klimafreundlichen Systemen im Zusammenhang betrachtet werden. Unsere Vorgehensweise folgt dem Prinzip der sequenziellen Weiterentwicklung. Das bedeutet, dass die einzelnen Gebäude je nach energetischem Ausgangszustand in teilweise zeitlich versetzten Stufen in Richtung der Ziele des Klimapfads für 2045 weiterentwickelt werden.

In Bezug auf den Geschäftsbereich Development verfolgt Vonovia die Strategie, mit den Neubauaktivitäten dringend benötigten neuen und bezahlbaren Wohnraum mit optimierter Energieeffizienz und einem hohen Anteil erneuerbarer Energien zu schaffen. Die BUWOG verfügt über einen Nachhaltigkeitsstandard für das Development. In 14 Themenfeldern wurden Anleitungen, Vorgaben und Werkzeuge entwickelt, um die vielfältigen Nachhaltigkeitsaspekte im Neubau zu adressieren. Davon abgedeckt sind u. a. die optimierte Wärmeversorgung im Quartier, die Verwendung ökologischer Baustoffe oder die Gestaltung der Freianlagen. Ausgangspunkt ist die Verwendung der deutschen Effizienzhausstandards bzw. der österreichischen „klimaaktiv"-Basiskriterien und der Kriterien der EU-Taxonomie. Als wichtigster nichtfinanzieller Leistungsindikator im Development dient der durchschnittliche Primärenergiebedarf (nicht erneuerbar) der neu gebauten Gebäude bezogen auf die Mietfläche.

Die Verankerung dieser Konzepte in unserer **Unternehmenssteuerung** erfolgt über den SPI, in den die zwei Teil-Indikatoren CO_2-Intensität des Gebäudebestands in Deutschland und durchschnittlicher Primärenergiebedarf der Neubauten einfließen. Für alle Indikatoren des SPI werden im Rahmen der Budget- und der Mittelfristplanung konkrete Ziele definiert, die eng mit der Investitionsplanung verknüpft sind und vom Vorstand verabschiedet werden. Die Erreichung der Ziele wird über den Forecast-Prozess überwacht. Die Umsetzung der Maßnahmen zur Erreichung der Ziele erfolgt durch entsprechende Investitionsprogramme und Aktionspläne in den jeweils zuständigen Geschäfts- und Fachbereichen. Bezüglich einer detaillierten Erläuterung des SPI wird auf → **ESRS 2 GOV-3** verwiesen. Die Umsetzung erfolgt federführend durch die Fachbereiche Controlling und Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit unter Einbindung der Fachbereiche Portfoliomanagement und Development. Die Teil-Indikatoren und der SPI werden im Geschäftsbericht (siehe Kapitel → **ESRS 2** und → **Unternehmensteuerung**), dem ESG-Factbook und auf der 🖳 **Unternehmenshomepage** von Vonovia ausführlich beschrieben und der Fortschritt jeweils dargestellt.

Allgemeines **Ziel des Übergangsplans** ist ein treibhausgasneutraler Gebäudebestand in Deutschland. Das Konzept des Klimapfads sowie dessen Verankerung durch den SPI decken die auf die Sub-Themen Klimaschutz und Energie bezogenen Auswirkungen und Chancen ab.

Der Klimapfad bezieht sich auf den Gebäudebestand in Deutschland. Betrachtet werden die Treibhausgasemissionen für Wärme- und Warmwasserbereitstellung (Scope 1 und 2) sowie die Vorkette der dafür verwendeten Energieträger (Scope 3.3). Der Klimapfad und seine drei Hebel wurden 2021 vom Vorstand verabschiedet.

Klimawandelanpassung

In der Vonovia Klima-, Umwelt- und Energiepolitik bekennt sich Vonovia zur Stärkung der Klimaresilienz und zur Verringerung von Klima- und Umweltrisiken. Bezüglich des Managements ihrer wesentlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Sub-Thema Klimawandelanpassung verfolgt Vonovia das Konzept des quartiersbezogenen, ganzheitlichen Entwicklungsansatzes der Urban Quarters (zur Definition des Begriffs sowie bezüglich weiterer Details zum diesbezüglichen Konzept siehe → **ESRS S4**). Prinzip ist dabei das Quartier (Urban Quarters) als zentrale Steue-

rungsebene, auf der sich das Geschäftsmodell und die Strategie des Unternehmens manifestieren (siehe Kapitel → **Die Strategie**). Der Quartiersansatz ermöglicht uns, sozial und ökologisch zukunftsfähige Orte des Zusammenlebens zur Steigerung der Lebensqualität unserer Kunden zu entwickeln. Dazu gehört auch insbesondere die Anpassung der Quartiere an die erwartbaren Auswirkungen des Klimawandels, wie z. B. eine Zunahme der Durchschnittstemperatur oder von Extremwetterereignissen.

Die Segmentierung nach Urban Quarters erfolgt derzeit ausschließlich für das deutsche Marktsegment. Damit werden 77 % des strategischen Portfoliobestands von dem Quartierskonzept erfasst. Das entspricht 755 Quartieren. Auch in Schweden und Österreich werden Quartiersansätze verfolgt – diese folgen jedoch unterschiedlichen Segmentierungsprinzipien. Für die Entscheidung zur Strukturierung des Portfolios und die daraus resultierende Segmentierung in Urban Quarters und Urban Clusters ist der Vorstand verantwortlich. Alle Maßnahmen, die daraus auf den räumlich begrenzten Zuschnitt eines Quartiers abgeleitet werden, werden im Vorfeld ihrer Umsetzung in den zuständigen regionalen Geschäftsbereichen unter Beteiligung der Abteilungen für Investition, Klimaneutraler Gebäudebestand sowie Unternehmensentwicklung geplant und überprüft.

E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimastrategien

Um die in → **E1-2** beschriebenen Konzepte und wesentlichen Auswirkungen und Chancen zu adressieren, setzte Vonovia im Berichtsjahr folgende Maßnahmen um:

Klimaschutz

Die energetische Modernisierung mit ihrer Steigerung der Energieeffizienz ist ein Hebel des Vonovia Klimapfads. Aus dem Dekarbonisierungstool wird ein Gesamtplan erstellt, der für jedes einzelne Gebäude einen individuellen Lösungsplan bezüglich energetischer Modernisierung und Energiekonzept enthält. Umgesetzt werden die Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, insbesondere die Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden sowie der Austausch von Fenstern, im Rahmen des Investitionsprogramms „Upgrade Buildings“. Im Rahmen unserer 2025 weiterentwickelten strategischen Wachstumsinitiativen (siehe Kapitel → **Die Strategie**) soll die konventionelle Modernisierung durch die Skalierung der seriellen Modernisierung ergänzt werden. Nach Piloten im Jahr 2024 wurde dieser Ansatz im Berichtsjahr weiter ausgebaut und soll mittel- und langfristig zu Kosteneffizienz und kürzeren Bauzeiten führen. Im Berichtsjahr wurden 145 Wohneinheiten seriell modernisiert.

Eine weitere Maßnahme ist die Digitalisierung bei der Wärmebereitstellung. Im Berichtsjahr wurden weitere 1.800 gasgeführte Heizungsanlagen an eine gemeinsam mit dem Unternehmen Othermo entwickelte digitale Lösung angeschlossen, die Heizungsausfälle in Echtzeit erkennt und die optimierte Einstellung der Anlagentechnik unterstützt. So können rund 15 % Energie und CO_2 eingespart werden, wovon unsere Kunden direkt profitieren. Insgesamt sind zum Ende des Berichtsjahres 4.000 Anlagen digital angeschlossen.

Ein weiterer Baustein für die Umsetzung des Klimapfads ist die Erhöhung der Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen. Dazu zählt insbesondere die Elektrifizierung der Wärmegewinnung durch den Einsatz hocheffizienter Luft-Wasser-Wärmepumpen. Neben der Installation von Wärmepumpen in den Heizungskellern wurde als weitere strategische Initiative der Ansatz des Wärmepumpen-Cubes weiter vorangetrieben. Der Wärmepumpen-Cube ist eine kompakte Wärmepumpenzentrale, die alle notwendigen Komponenten in einem externen Modul vereint, mehrere Gebäude versorgt und zudem außerhalb der Gebäude in kurzer Zeit installiert werden kann. Im Berichtsjahr wurden 29 Wärmepumpen-Cubes in unseren Quartieren aufgestellt. Die Wachstumsstrategie von Vonovia sieht vor, dass der Einsatz der Wärmepumpen-Cubes in den kommenden Jahren großflächig skaliert wird. Dazu ist Vonovia im Berichtsjahr eine strategische Partnerschaft mit dem Unternehmen EnerCube und der DFA Demonstrationsfabrik Aachen eingegangen, die eine Serienproduktion von 1.000 Cubes bis 2029 zum Ziel hat, die deutschlandweit in den Quartieren von Vonovia installiert werden sollen und rund 20.000 Wohneinheiten mit Wärme und Warmwasser versorgen können. Zudem wird der Ausbau der Stromerzeugung durch Photovoltaik fortgesetzt. Dabei liegt der Fokus darauf, dass der erzeugte Strom direkt im Quartier genutzt wird – durch unsere Kunden sowie für den Betrieb von Wärmepumpen. Die Installation ist daher auch eng mit der Wärmepumpeninitiative sowie mit dem Modernisierungsprogramm verzahnt.

Über unsere eigene Energieversorgungsgesellschaft Vonovia Energie Service GmbH (VESG) bekommen unsere Kunden Strom aus erneuerbaren Energien angeboten. Der Vertrieb wird im Rahmen der Wachstumsstrategie intensiviert und es werden weitere Vertriebskapazitäten im Kundenservice aufgebaut. 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. Durch die Bereitstellung von im Quartier erzeugten Solarstrom oder zertifiziertem Grünstrom versorgen wir über 52.000 Haushalte mit preisgünstigem Strom und unterstützen sie bei der Vermeidung von Treibhausgasemissionen. In diesem Zusammenhang haben

wir 2024 zwei Stromlieferverträge abgeschlossen, über die wir im Berichtsjahr 27,4 Mio. kWh Strom aus Windkraft bezogen haben. Dies entspricht einer Vermeidung von rund 20.700 t CO_2-Äquivalente.

Im Laufe des Berichtsjahres hat Vonovia etwa 1.750 Photovoltaik-Anlagen mit einer installierten Leistung von über 53,4 MWp neu installiert. Insgesamt ist Vonovia im Besitz von über 5.300 Photovoltaik-Anlagen mit einer installierten Leistung von rund 188 MWp. Das Ziel von 213 MWp wurde damit nicht erreicht. Der Photovoltaik-Ausbau wird in Zukunft weiter stark vorangetrieben: Im Geschäftsjahr 2026 streben wir eine zusätzliche Kapazität von 94 MWp an. Bis 2028 wollen wir rund 400 MWp Leistung installiert haben, langfristig wollen wir bis zu 700 MWp erreichen.

Ein weiterer wichtiger Hebel unseres Klimapfads ist die Bereitstellung ausreichender Mengen an **CO_2-freier Fernwärme** und Strom durch die Energiewirtschaft. Voraussetzung dafür ist, dass der Energiesektor die von der Politik gesetzten Ziele des Kohleausstiegs und des Ausbaus erneuerbarer Energien erreicht. Die kommunale Wärmeplanung schafft dabei langfristige Planungssicherheit und verpflichtet zur Dekarbonisierung der Wärmenetze.

Wo es wirtschaftlich sinnvoll ist und die Versorger ihre Wärmeerzeugung konsequent dekarbonisieren, prüfen wir den Anschluss weiterer Bestände an Fernwärmenetze. Vonovia arbeitet dazu eng mit den wichtigsten Fernwärmeanbietern zusammen und integriert deren Strategien in die eigene Quartiersplanung.

Die Fähigkeit zur Durchführung der beschriebenen Maßnahmen hängt von der Verfügbarkeit und Zuweisung der entsprechenden Investitionsmittel und dem Zugang zu Finanzmitteln zu erschwinglichen Kapitalkosten ab.

Die beschriebenen Maßnahmen beziehen sich wie der Klimapfad auf den Gebäudebestand in Deutschland und damit überwiegend auf den eigenen Geschäftsbereich. Da in dem Klimapfad auch THG-Emissionen der Vorkette der eingesetzten Energieträger enthalten sind (Scope 3.3), beziehen sich die Maßnahmen auch auf einen Teil der vorgelagerten Wertschöpfungskette. Auch ein Teil der nachgelagerten Wertschöpfungskette wird einbezogen, da der Ausbau der Photovoltaik-Kapazität in Verbindung mit Mieterstrommodellen die THG-Emissionen unserer Kunden verringert (Scope 3.13).

Die Umsetzung der Maßnahmen ist dauerhaft bis zur Erreichung des übergeordneten Klimaziels 2045 angelegt.

Der im Berichtsjahr für die beschriebenen Maßnahmen aufgewendete CapEx besteht aus den Investitionen innerhalb des Programms zur energetischen Modernisierung und Heizungstausch „Upgrade Buildings“ inklusive der Investitionen in die Erzeugungskapazitäten mit Photovoltaik und beträgt 700,9 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 25,6 % am gesamten CapEx im Berichtsjahr.

Für die Umsetzung aller Maßnahmen des Übergangsplans ist ein CapEx von jährlich ungefähr 400 bis 500 Mio. € vorgesehen. Für das Berichtsjahr hat Vonovia eine leichte Verringerung der CO_2-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland von -0,3 kg CO_2e/m^2 auf 30,9 kg CO_2e/m^2 Mietfläche erwartet. Diese Reduktion wurde auch erreicht.

Für die Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen wurden im Berichtsjahr 700,9 Mio. € CapEx und 390 Mio. € OpEx aufgewendet.

Klimawandelanpassung

Vonovia analysiert systematisch die relevanten Klimagefahren, die in einem IT-Tool unter Verwendung der maßgeblichen Klimaszenarien des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) abgebildet und im Hinblick auf die Auswirkungen auf unseren Bestand bewertet werden. Dabei berücksichtigen wir auch die jeweiligen Merkmale der Gebäude und Quartiere, wie z. B. vorhandenen Sonnenschutz oder den Versiegelungsgrad.

Klimawandelanpassung wird auch in der Planungsrichtlinie für nachhaltige Freianlagen berücksichtigt, in der verschiedene Bausteine beschrieben sind, die z. B. zur Verringerung der Aufheizung im Quartier oder zur Verbesserung der Abflussmöglichkeiten beitragen. Diese Richtlinie ist verpflichtende Grundlage für die Planung von Freianlagen in neuen Quartieren.

In unseren Bestandsquartieren setzen wir verschiedene Maßnahmen um, die unsere Quartiere klimaresilienter machen. Dazu gehören z. B. die gezielte Pflanzung von klimaresilienten Baumarten, die Entsiegelung von Parkplätzen und die Schaffung von Versickerungsflächen sowie das Anlegen von Gründächern.

E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Die in → **E1-2** und → **E1-3** beschriebenen Konzepte zum Klimaschutz und die für deren Umsetzung implementierten Maßnahmen zielen darauf ab, die Auswirkungen auf den Klimawandel zu reduzieren. Vonovia hat sich dazu mehrere Reduktionsziele gesetzt, die sowohl direkte als auch indirekte Emissionen umfassen.

1. Vonovia verpflichtet sich, die absoluten Scope 1- und 2-Treibhausgasemissionen bis 2030 um 42 % gegenüber dem Basisjahr 2021 zu reduzieren. Dies bezieht sich auf die THG-Emissionen aus dem Betrieb der Gebäudebestände in Deutschland, Schweden und Österreich, die in Summe rund 97 % der gesamten Scope 1- und Scope 2-THG-Emissionen des Vonovia Konzerns abdecken (bezogen auf das Basisjahr 2021). Das Ziel wurde nach den Kriterien der SBTi im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel des Paris-Abkommens nach dem Absolute Contraction Approach für „near-term targets" (sektorübergreifender Ansatz) entwickelt. Zum Zeitpunkt der Validierung existierte kein gültiger sektorspezifischer Ansatz durch die SBTi. Im Absolute Contraction Approach definiert die SBTi für eine Übereinstimmung mit dem 1,5-Grad-Ziel eine Reduktionsambition von mindestens 4,2 % pro Jahr. Die SBTi hat in ihrer unabhängigen Validierung bestätigt, dass Vonovias Ziel der erforderlichen Ambition entspricht und damit als wissenschaftsbasiert und kompatibel mit einem 1,5-Grad-Pfad gemäß dem Paris Klimaabkommen gilt.

2. Vonovia verpflichtet sich, die absoluten Scope 3-Treibhausgasemissionen aus den Kategorien „Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten", „Nutzung verkaufter Produkte" und „Nachgelagerte vermietete Vermögensgegenstände" bis 2030 um 25 % zu reduzieren. Die THG-Emissionen der im Ziel inkludierten Scope 3-Kategorien (Scope 3.3, 3.11 und 3.13) betragen rund 80 % der gesamten Scope 3-Emissionen im Basisjahr. Das Ziel wurde ebenfalls nach den Kriterien der SBTi nach dem Absolute Contraction Approach für „near-term targets" (sektorübergreifender Ansatz) entwickelt. Im Absolute Contraction Approach definiert die SBTi ein Ziel als kompatibel mit „well below 2 degrees", wenn es eine Reduktionsambition von mindestens 2,5 % pro Jahr besitzt. Die SBTi hat in ihrer unabhängigen Validierung bestätigt, dass Vonovias Ziel der erforderlichen Ambition entspricht und damit als wissenschaftsbasiert und kompatibel mit einem „well below 2 degrees"-Pfad gemäß dem Paris-Klimaabkommen gilt.

3. Vonovia verpflichtet sich, bis zum Jahr 2045 einen treibhausgasneutralen Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Dabei soll die **CO_2-Intensität** auf weniger als 5 kg CO_2-Äquivalente pro m² Mietfläche reduziert werden, die unvermeidbaren Restemissionen werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Als Zwischenziel soll bis zum Jahr 2030 eine CO_2-Intensität von unter 25 kg CO_2e/m^2 erreicht werden. Das Ziel beinhaltet Scope 1, Scope 2 (marktbezogen) und Scope 3.3 des Gebäudebestands in Deutschland. Es handelt sich um einen konkreten absoluten Zielwert für das jeweils entsprechende Zieljahr, gemessen in kg CO_2e pro m² Mietfläche. Das Ziel orientiert sich am deutschen Klimaschutzgesetz und baut in Bezug auf die Entwicklung des Energiesektors auf dem wissenschaftsbasierten Szenario KNDE 2045 der Agora Energiewende auf, welches einen Pfad zu einem klimaneutralen Energie- und Gebäudesektor beschreibt. Zudem wurden geringe Veränderungen im Gebäudebestand durch Verkäufe oder durch Neubau in den Annahmen bereits berücksichtigt. Die Reduktionsambition des Ziels beträgt zwischen 87 % und 93 % (Annahme: Zielerreichung zwischen 2,5 und 5 kg CO_2e/m^2 Mietfläche). Die SBTi definiert eine Reduktion von 90 % als in Einklang mit einem 1,5-Grad-Pfad. Wir bewerten das Ziel daher als 1,5-Grad-Pfad-kompatibel. Das Ziel wurde nicht extern validiert, alle darin enthaltenen Emissionen sind jedoch in den durch die SBTi validierten absoluten Mittelfristzielen enthalten.

Alle Ziele basieren auf dem Gesamtplan, der über das DKT ermittelt wurde. Darin wird von einer Fortführung der gegenwärtigen Gesetzgebung sowie konstanter Nachfrage und konstanten technologischen Möglichkeiten ausgegangen. Ebenso wird angenommen, dass die Investitionsmittel gemäß den gültigen internen Renditeanforderungen für Modernisierungsmaßnahmen optimiert eingesetzt werden. Für die Emissionen, die indirekt aus dem Bezug von Fernwärme und Strom entstehen, wird eine kontinuierliche Abnahme der bundesweiten CO_2-Intensität (standortbezogen) über den Zeitraum des Ziels angenommen, deren Verlauf auf dem Szenario Klimaneutrales Deutschland der Agora Energiewende beruht. Ein daran angelehnter Verlauf wird auch für die spezifischen Emissionen (marktbezogen) der einzelnen Fernwärmeversorger angenommen. Für die Emissionen aus Allgemeinstrom und Strom für Wärme (Wärmepumpen und Stromdirektheizungen) wird eine Versorgung durch Eigenerzeugung sowie eine Fortführung des Bezugs von Strom aus erneuerbaren Quellen durch ein Power Purchase Agreement (PPA) bzw. in Kombination mit Herkunftsnachweisen und damit insgesamt ein Emissionsfaktor von 0 kg CO_2e/kWh angenommen. In Bezug auf die absoluten Reduktionsziele wurden für die Gebäudebestände in Schweden und Österreich ebenfalls Annahmen bezüglich einer Verringerung der Emissionsintensität von Strom und Fernwärme über den Zeitraum des Ziels getroffen. In Schweden beruhen die Annahmen über die Entwicklung der THG-Intensität der Fernwärme konkret auf den Zielsetzungen der Fernwärmeversorger. Für Österreich beruhen die Annahmen zur Ent-

wicklung der Emissionen aus Fernwärme und Strom auf den Szenarien des österreichischen Umweltbundesamtes. Es sind dieselben Annahmen bezüglich der Veränderungen im Gebäudebestand, Nachfrage und verfügbaren Technologien wie im CO_2-Intensitätsziel getroffen worden.

Ein weiteres Ziel ist es, den **durchschnittlichen Primärenergiebedarf** (nicht erneuerbarer Anteil) der neu gebauten Gebäude bis 2030 auf unter 25 kWh/m² Gebäudenutzfläche (AN) zu reduzieren. Das Ziel bezieht sich auf alle neu gebauten Gebäude in Deutschland, Schweden und Österreich, sowohl to sell als auch to hold, mit Ausnahme von Aufstockungen und reinen Gewerbegebäuden. Es handelt sich um einen konkreten absoluten Zielwert für das jeweils entsprechende Zieljahr, gemessen in kWh pro m² Gebäudenutzfläche. Daher ist das Bezugsjahr immer das aktuelle Jahr. Im Berichtsjahr lag der durchschnittliche Primärenergiebedarf bei 21,9 kWh/m² (Vorjahr: 22,0 kWh/m²). Dieses Ziel bezieht sich nicht direkt auf THG-Emissionen als Zieleinheit, beeinflusst aber indirekt die Entwicklung der zukünftigen THG-Emissionen in den Kategorien Scope 1 und 2 sowie Scope 3.11.

In die Festlegung der Ziele waren externe Stakeholder nicht direkt involviert. Intern wurden verschiedene Fachbereiche einbezogen.

Die Erreichung der Ziele wird kontinuierlich überwacht. Die CO_2-Intensität und der durchschnittliche Primärenergiebedarf sind in den vierteljährlichen Forecast-Prozess integriert, der unterjährig die zu erwartende Zielerreichung anzeigt. Das absolute THG-Reduktionsziel wird durch die jährliche THG-Bilanzierung im Rahmen der Berichterstattung überwacht.

Da die THG-Bilanzierung von Vonovia auf Basis der in den Energieausweisen ausgewiesenen Energiebedarfe und -verbräuche erfolgt, sind die Werte im Basisjahr robust gegenüber externen Faktoren wie z. B. schwankenden Witterungsbedingungen. Sie sind repräsentativ, da für mehr als 92 % des Gebäudebestands Energieausweise vorliegen. Für Gebäude ohne Energieausweise wurde anhand ihres Baualters der Energieverbrauch mit Erfahrungswerten vergleichbarer Gebäude aus dem eigenen Gebäudebestand hochgerechnet. Durch das tatsächliche Mieterverhalten kann es auf Gebäudeebene zu Abweichungen zum berechneten Energiebedarf der Energieausweise kommen.

THG-Reduktionsziele

	Basisjahr 2021		2025	Ziel für 2030	Ziel für 2045
	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)		
THG-Emissionen Scope 1 und 2 marktbezogen (t CO_2e; Immobilienbestand DE, SE, AT)	973.911	973.911	800.980	-42 %	–
THG-Emissionen Scope 3 (t CO_2e; Kategorien 3.3 + 3.11 + 3.13)	767.187	767.187	683.302	-25 %	–
THG-Emissionen im Immobilienbestand Deutschland (in kg CO_2e/m² Mietfläche)	38,4	38,4	30,7	< 25	< 5

In Bezug auf das Ziel für die absoluten THG-Emissionen entfallen im Basisjahr 62 % der THG-Emissionen auf Scope 1 und 38 % auf Scope 2 (marktbezogene Methode). In Bezug auf die THG-Intensität im Immobilienbestand Deutschland entfallen im Basisjahr 47 % auf Scope 1, 42 % auf Scope 2 (marktbezogene Methode) und 11 % auf Scope 3.3.

Vonovia strebt an, die im Jahr 2045 noch bestehenden unvermeidbaren Restemissionen durch geeignete und noch festzulegende Maßnahmen auszugleichen und somit eine CO_2-Intensität von Netto-Null zu erreichen.

E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix

Energieverbrauch und Energiemix

	2024		2025
	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen (MWh)	11.064	11.064	5.860
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen (MWh)*	193.732	192.663	186.354
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas (MWh)	2.538.800	2.498.007	2.501.330
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen (MWh)	–	–	–
(5) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus fossilen Quellen (MWh)	1.617.861	1.607.646	1.309.052
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (MWh) (Summe der Zeilen 1 bis 5)	**4.361.456**	**4.309.381**	**4.002.597**
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	**81,01 %**	**80,96 %**	**76,05 %**
(7) Verbrauch aus Kernkraftquellen (MWh)	**59.379**	**59.196**	**57.110**
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	**1,10 %**	**1,11 %**	**1,09 %**
(8) Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.) (MWh)	2.991	2.492	8.480
(9) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus erneuerbaren Quellen (MWh)	1.019.242	1.010.682	1.250.047
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt (MWh)	296	296	2.332
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (MWh) (Summe der Zeilen 8 bis 10)	**1.022.528**	**1.013.469**	**1.260.860**
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	**18,99 %**	**19,04 %**	**23,95 %**
Gesamtenergieverbrauch (MWh) (Summe der Zeilen 6 und 11)	**5.383.985**	**5.322.850**	**5.263.457**

* Korrektur der Angabe für 2024 (aufgrund nicht berücksichtigter Energieverbräuche des Fuhrparks), dadurch geringfügige Auswirkungen auf darauf aufbauende Gesamt- und Zwischensummen sowie den Anteil fossiler bzw. erneuerbarer Quellen für das Jahr 2024.

Die Energieerzeugung von Vonovia bezieht sich auf die Erzeugung von Elektrizität aus Photovoltaik. Vonovia hat im Berichtsjahr 76.579 MWh (Vorjahr: 21.468 MWh) elektrische Energie aus Photovoltaik erzeugt.

Energieintensität pro Nettoerlös

	2024		2025	% 2025/2024
	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)	Insgesamt
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoumsatzerlös aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren (MWh/Mio. €)*	721	752	780	103,78 %

* Korrektur der Angabe für 2024 (aufgrund nicht berücksichtigter Energieverbräuche des Fuhrparks).

Für die Bestimmung der Energieintensität wurde der Immobiliensektor als klimaintensiver Sektor herangezogen.

Nettoumsatzerlöse zur Berechnung der Energieintensität (Mio. €)

	2024		2025
	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)
Nettoumsatzerlöse aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren, die zur Berechnung der Energieintensität herangezogen werden	7.464	7.080	6.746
Nettoumsatzerlöse (sonstige)	–	–	–
Gesamtnettoumsatzerlöse (Abschluss)	**7.464**	**7.080**	**6.746**

E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3

	Basisjahr 2021	2024	
	Insgesamt	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche
Scope-1-Treibhausgasemissionen			
Scope-1-THG-Bruttoemissionen (t CO_2e)	–	548.394	539.867
Anteil der Scope-1-THG-Emissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	–	–	–
Scope-2-Treibhausgasemissionen			
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO_2e)	–	341.016	335.518
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO_2e)	–	302.463	296.965
Signifikante Scope-3-Treibhausgasemissionen			
Gesamte indirekte (Scope-3-)THG-Bruttoemissionen (t CO_2e)	–	1.057.399	1.054.582
1 Erworbene Waren und Dienstleistungen	–	170.748	170.748
2 Investitionsgüter	–	132.075	132.075
3 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	–	208.451	205.634
4 Vorgelagerter Transport und Vertrieb*	–	–	–
5 Abfallaufkommen in Betrieben*	–	–	–
6 Geschäftsreisen*	–	–	–
7 Pendelnde Arbeitnehmer*	–	–	–
8 Vorgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter*	–	–	–
9 Nachgelagerter Transport*	–	–	–
10 Verarbeitung verkaufter Produkte*	–	–	–
11 Verwendung verkaufter Produkte	–	48.557	48.557
12 Behandlung von Produkten am Ende der Lebensdauer*	–	–	–
13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	–	497.568	497.568
14 Franchises*	–	–	–
15 Investitionen*	–	–	–
THG-Emissionen insgesamt			
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen) (t CO_2e)	–	1.946.809	1.929.967
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) (t CO_2e)	–	1.908.255	1.891.414

* Nicht signifikant.
** Die kombinierten THG-Reduktionsziele für 2030 und 2045 sind im Abschnitt E1-4 zu finden.

	Rückblickend			Ziele und Zieljahre**	
	2025	**% 2025/2024**			
	Insgesamt (fortgeführte Geschäfts-bereiche)	Insgesamt	2026	2030	Jährlich % des Ziels/ Basisjahr
	530.690	98,30 %	–	–	
	–	–	–	–	
	356.108	106,14 %	–	–	
	270.290	91,02 %	–	–	
	904.891	85,81 %	–	–	
	143.033	83,77 %	–	–	
	78.556	59,48 %	–	–	
	197.948	96,26 %	–	–	
	–	–	–	–	
	–	–	–	–	
	–	–	–	–	
	–	–	–	–	
	–	–	–	–	
	–	–	–	–	
	–	–	–	–	
	15.511	31,94 %	–	–	
	–	–	–	–	
	469.843	94,43 %	–	–	
	–	–	–	–	
	–	–	–	–	
	1.791.689	92,84 %	–	–	
	1.705.871	90,19 %	–	–	

In die Berechnung einbezogene Treibhausgase: CO_2-Äquivalente (im Kyoto-Protokoll reglementierte Treibhausgase CO_2, CH_4, N_2O, SF_6, FKW und H-FKW).

Quellen der Emissionsfaktoren für die Berechnung der Emissionen aus Verbrennung fossiler Brennstoffe und der standortbasierten Emissionen der Kategorien Scope 1, Scope 2 und Scope 3.3: GEMIS 5.1, Umweltbundesministerium Deutschland, Umweltbundesministerium Österreich und Swedenergy (schwedische gemeinnützige Organisation).

Da tatsächliche Messwerte für das jeweilige Berichtsjahr nicht zum erforderlichen Zeitpunkt zur Verfügung stehen, ermitteln wir die Emissionen auf Grundlage der gültigen Energieausweise der einzelnen Gebäude. Die Energieverbräuche der Gebäude ohne Energieausweis werden auf Basis des jeweiligen Baualters und entsprechender, auf dem restlichen Portfolio beruhender Durchschnittswerte hochgerechnet.

Das Bilanzierungsmodell berechnet für alle Prozesse und Szenarien sogenannte Lebenswege (life cycles), d. h., es berücksichtigt von der Primärenergie- bzw. Rohstoffgewinnung bis zur Nutzenergie bzw. Stoffbereitstellung alle wesentlichen Schritte und bezieht auch den Hilfsenergie- und Materialaufwand zur Herstellung von Energieanlagen und Transportsystemen mit ein.

Vonovia hat keine THG-Emissionen, die regulierten Emissionshandelssystemen unterliegen.

Bei der Hochrechnung wird darauf geachtet, Maßnahmen und Gegebenheiten möglichst präzise zu berücksichtigen. In der Darstellung der THG-Emissionsreduktionsziele und der Treibhausgasbilanz (siehe → **E1-4** und → **E1-6**) weisen wir für das Basisjahr die THG-Emissionen inklusive des Bestands von Deutsche Wohnen aus. Bei der Ermittlung der Scope 3-Emissionen für die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette verwenden wir Durchschnittsdaten bzw. Näherungswerte:

a) Die THG-Emissionen für Scope 3.1 werden anhand von Emissionsfaktoren ermittelt, die aus repräsentativen Maßnahmen in der deutschen Wohnungswirtschaft durch das Institut für Immobilienökonomie (IIÖ) im Auftrag des VdW Rheinland Westfalen hergeleitet wurden. Für das Basisjahr 2021 wurde wegen der Datenverfügbarkeit dieses Verfahren nur auf den damaligen Bestand von Vonovia angewendet.

b) Die THG-Emissionen für Scope 3.2 werden anhand von Emissionsfaktoren basierend auf der Konstruktionsart der Gebäude, welche im Rahmen einer umfassenden Lebenszyklusanalyse eines Musterhauses durch ein spezialisiertes Architektenbüro erstellt wurde, ermittelt.

Obwohl Hochrechnungen und durchschnittliche Emissionsfaktoren zu gewissen Abweichungen führen können, helfen diese Methoden, Unsicherheiten zu verringern und bieten eine fundierte Grundlage für die Analyse. Aufgrund der Verwendung von tatsächlichen Maßnahmen bzw. aufgrund eines hohen Detailgrades bei der Musterhauskalkulation ist der Genauigkeitsgrad bereits hoch.

Für die Ermittlung der Scope 2-Emissionen aus Fernwärme wurden versorgerspezifische Emissionsfaktoren (marktbezogen) verwendet, soweit diese in qualifizierter Form vorlagen. Ansonsten wurden standortspezifische Emissionsfaktoren (standortbezogen) verwendet. Der Anteil der versorgerspezifischen Emissionsfaktoren beträgt im Geschäftsjahr 2025 71 % bezogen auf den Fernwärmebezug. Für die Ermittlung der Scope 2-Emissionen aus Stromverbräuchen (marktbezogen) wurde ein Emissionsfaktor von Null verwendet, da für die entsprechenden Energiemengen Grünstrom verwendet wird. Der Grünstrom wurde 2025 zu 78 % (Vorjahr: 85 %) über Herkunftsnachweise (Guarantees of Origin) und zu 22 % (Vorjahr: 15 %) über ein Power Purchase Agreement (PPA, Strom aus erneuerbarer Windenergie) abgedeckt.

In den angegebenen THG-Emissionen (Scope 1 und 2) sind alle vollkonsolidierten Gesellschaften enthalten. Emissionen aus Unternehmen, an denen Vonovia eine Minderheitsbeteiligung hält, sind im Einklang mit dem GHG Protocol der Kategorie Scope 3.15 „Investments“ zuzuordnen. Diese Kategorie wurde als nicht signifikant eingeordnet.

Die Scope 3-Treibhausgasemissionen wurden überwiegend auf Basis von Emissionsfaktoren aus anerkannten Datenbanken berechnet. Primärdaten von Lieferanten oder anderen Partnern in der Wertschöpfungskette wurden nicht verwendet.

Vonovia hat folgende Scope 3-Kategorien als **signifikant** definiert:

> Scope 3.1 Eingekaufte Güter und Dienstleistungen: THG-Emissionen aus der Herstellung und dem Einbau der Baustoffe und Materialien für Instandhaltung, energetische Modernisierung, Wohnungsmodernisierung und Heizungstausch. Die THG-Emissionen werden anhand von Emissionsfaktoren berechnet, die durch externe Experten auf Basis typischer Maßnahmen verschiedener Unternehmen der Wohnungswirtschaft erstellt wurden. Die Emissionen wurden durch Multiplikation der entsprechenden Einheiten der durchgeführten Maßnahmen (modernisierte m^2-Mietfläche) mit den jeweiligen Emissionsfaktoren ermittelt.

> Scope 3.2 Kapitalgüter: THG-Emissionen aus der Herstellung der Baustoffe und Materialien, die für die in dem jeweiligen Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauten verwendet wurden. Die THG-Emissionen werden anhand eines unternehmenseigenen Excel-Tools zur integrierten Berechnung von Treibhausgasen, Primärenergiebedarf und Kreislauffähigkeit (ÖBIGK) entlang des Lebenszyklus ermittelt, welches die Emissionen anhand eines Referenzhausansatzes in verschiedenen Konstruktionsarten berechnet. Dabei werden die generischen Emissionsfaktoren des BBSR für die jeweils verbauten Materialien und Bauteile der verschiedenen Konstruktionsarten der Gebäude verwendet.

> Scope 3.3 Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht Scope 1 und 2): THG-Emissionen aus der Vorkette der Energieträger, die nicht in Scope 1 und Scope 2 bilanziert wurden (z. B. für Förderung und Transport von Brennstoffen oder Produktion und Transport von Strom und Fernwärme) – sowohl für den Immobilienbestand im vollständigen Besitz als auch für Wohnungen, die sich im Besitz von Vonovia befinden und einer Wohnungseigentümergesellschaft (WEG) angehören (deren Scope 1- und 2-Emissionen in Scope 3.13 bilanziert werden).

> Scope 3.11 Verwendung verkaufter Produkte: THG-Emissionen aus dem Betrieb der im betreffenden Geschäftsjahr verkauften neu gebauten Wohneinheiten (Bereitstellung von Wärme und Warmwasser) über eine Lebensdauer von 50 Jahren (entsprechend der Empfehlung des Branchenverbands GdW). Über die Lebensdauer wird für die Energieträger Fernwärme und Strom ein Rückgang der THG-Intensität angenommen, der dem angenommenen Verlauf für den eigenen Bestand entspricht.

> Scope 3.13 Downstream geleaste Wirtschaftsgüter: THG-Emissionen aus der Erzeugung von Haushaltsstrom, welcher in den Wohnungen durch Kunden für elektrische Geräte verwendet wird (ausgenommen Allgemeinstrom oder Strom, der für Wärme und Warmwasser erforderlich ist). Die entsprechenden Stromverbräuche werden auf Grundlage eines auf Branchenebene entwickelten Verfahrens geschätzt, da reale Daten dem Vermieter nicht zugänglich sind. Der Nutzerstrom für Gewerbeeinheiten wurde anhand von Durchschnittswerten für die Nutzungsarten hochgerechnet. Für die Emissionsberechnung wird der nationale Emissionsfaktor für Strom verwendet (standortbezogen). Außerdem werden THG-Emissionen berücksichtigt, die durch die Wärme- und Warmwasserbereitstellung in Mieteinheiten entstehen, die sich im Besitz von Vonovia befinden und einer Wohnungseigentümergesellschaft (WEG) angehören.

Als **nicht signifikant** wurden folgende Scope 3-Kategorien eingestuft:

> Scope 3.4 Vorgelagerter Transport und Distribution: teilweise in Kategorien 3.1. und 3.2 enthalten, Emissionshöhe nicht wesentlich
> Scope 3.5 Abfall: Emissionshöhe nicht wesentlich
> Scope 3.6 Geschäftsreisen: Emissionshöhe nicht wesentlich
> Scope 3.7 Pendeln der Mitarbeiter: Emissionshöhe nicht wesentlich
> Scope 3.8 Angemietete oder geleaste Sachanlagen: nicht vorhanden
> Scope 3.9 Nachgelagerter Transport und Distribution: Vonovia verkauft keine Produkte, die transportiert werden
> Scope 3.10 Verarbeitung verkaufter Produkte: Vonovia verkauft keine Produkte, die weiterverarbeitet werden
> Scope 3.12 End-of-life Treatment verkaufter Produkte: Emissionshöhe nicht wesentlich
> Scope 3.14 Franchises: nicht vorhanden
> Scope 3.15 Investment: Emissionshöhe nicht wesentlich

Vonovia betreibt und finanziert aktuell keine eigenen Projekte zum Abbau oder der Speicherung von Treibhausgasen und trägt nicht dazu in der vor- oder nachgelagerten Wertschöpfungskette bei. Derzeit prüfen wir, welche geeigneten Maßnahmen zukünftig umgesetzt werden, um Netto-Null-Emissionen zu erreichen.

Vonovia wendet kein internes CO_2-Bepreisungssystem an. Extern gesetzlich vorgegebene CO_2-Preise und eine Annahme über ihre zukünftige Entwicklung werden in den internen Wirtschaftlichkeitsberechnungen berücksichtigt.

Treibhausgasintensität pro Nettoerlös

	2024		2025	% 2025/2024
	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)	Insgesamt
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) pro Nettoerlös (t CO_2e/Mio. €)	261	273	266	97,4 %
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) pro Nettoerlös (t CO_2e/Mio. €)	256	267	253	94,7 %

Nettoumsatzerlöse zur Berechnung der Treibhausgasintensität (Mio. €)

	2024		2025
	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)
Nettoumsatzerlöse, die zur Berechnung der Treibhausgasintensität verwendet werden	7.464	7.080	6.746
Nettoumsatzerlöse (sonstige)	–	–	–
Gesamtnettoerlöse (im Abschluss)	**7.464**	**7.080**	**6.746**

E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir für das Thema „Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft" **einen wesentlichen IRO** identifiziert:

> Beitrag zum Ressourcenverbrauch

Derzeit erwarten wir einen Einfluss unserer tatsächlichen wesentlichen Auswirkung „**Beitrag zum Ressourcenverbrauch**" auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette in einem kurzfristigen Zeitraum. Ein Teil der aktuellen und zukünftigen Geschäftstätigkeit von Vonovia ist die Weiterentwicklung der Quartiere, was sowohl die Modernisierung und Instandhaltung als auch den Neubau von Gebäuden beinhaltet. Für diese Tätigkeiten werden Materialien und Baustoffe aus Primärproduktion verwendet, was mit einem signifikanten Ressourcenverbrauch verbunden ist (u. a. Beton, Stahl, Stein, Sand, Kies, Holz, Dämm- und Kunststoffe). Dies trägt zum allgemeinen Ressourcenverbrauch bei. Diese wesentliche Auswirkung betrifft die vorgelagerte Wertschöpfungskette. Die negative Auswirkung kann auf langfristige Sicht zu einer zukünftigen Ressourcenknappheit beitragen, die sich in Form steigender Materialpreise negativ auf Vonovia auswirkt.

Resilienz des Geschäftsmodells

Die Resilienz der Strategie und des **Geschäftsmodells** von Vonovia wird jährlich im Rahmen des Risikomanagements analysiert und bewertet (siehe → **ESRS 2 GOV-2**). Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind dafür verantwortlich, im Rahmen der halbjährlich stattfindenden Risikoinventur die Risiken in ihrem Zuständigkeitsbereich zu identifizieren und zu bewerten. Der Zeithorizont des Risikomanagements und damit der für die Bewertung betrachtete Zeitraum beträgt fünf Jahre nach dem Berichtsjahr. Betrachtet werden im Risikomanagement jeweils die Nettorisiken.

Zur Einschätzung der Widerstandsfähigkeit unseres Geschäftsmodells in Bezug auf die Fähigkeit, die wesentliche Auswirkung des Beitrags zum Ressourcenverbrauch zu bewältigen, analysieren wir die mit Materialzufluss verbundenen Leistungen in den Bereichen Leerwohnungsmodernisierung, energetische Modernisierung, Instandhaltung/Großreparaturen und Neubau/Development und die damit verbundenen Mengen. Da diese Analyse im Berichtsjahr erstmals in dieser Form durchgeführt wurde, lassen sich noch keine Schlussfolgerungen aus der Vergangenheit ziehen. Zukünftig können wir dadurch frühzeitig erkennen, welche Materialien und Gewerke den höchsten Ressourcenzufluss aufweisen und gezielt mit Partnern in der Wertschöpfungskette an einer Reduktion des Anteils an Primärrohstoffen arbeiten. Mit einer Verknappung von Ressourcen (Anbieter und Rohstoffe) sowie mit stark veränderten regulatorischen Vorgaben ist im kurz- und mittelfristigen Betrachtungszeitraum nicht zu rechnen. Basierend auf den aktuellen Analysen erwarten wir keine wesentlichen Abhängigkeiten.

E5-1 – Strategien im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Die Geschäftsstrategie von Vonovia setzt auf die **Verlängerung der Lebensdauer von Gebäuden** durch langfristig orientierte Modernisierung von Gebäuden und Quartieren. Dazu schaffen wir ressourceneffizient zusätzlichen Wohnraum durch Aufstockungen auf Bestandsgebäuden. Dies ist mit geringerem Ressourceneinsatz verbunden als Neubauten, da bestehende Gebäudestrukturen genutzt werden können und Aufstockungen in der Regel in Holzrahmenbauweisen erfolgen.

Vonovia verfügt zudem über eine **Klima-, Umwelt- und Energiepolitik**, in der das Thema Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft enthalten ist. Darin bekennt sich Vonovia dazu, den Einsatz ressourcenschonender und kreislauffähiger Materialien, Produkte und Dienstleistungen entlang der Wertschöpfungskette zu fördern. Dies bezieht sich sowohl auf die Wirkungen in der vorgelagerten (Verringerung des Ressourceneinsatzes, Verwendung von Material aus Sekundär- und nachwachsenden Rohstoffen) als auch in der nachgelagerten Wertschöpfungskette (bessere Wiederverwendungsmöglichkeiten oder Recyclingfähigkeit). Die Klima-, Umwelt- und Energiepolitik wurde vom Vorstand verabschiedet und gilt konzernweit. Ihre Umsetzung liegt in der Verantwortung der Geschäftsbereiche. Die Politik ist sowohl im Intranet als auch im Internet veröffentlicht und für alle Mitarbeiter und externe Stakeholder einsehbar.

Wir streben an, **Kreislaufwirtschaft** als Teil einer nachhaltigen Bauweise zu etablieren und langfristig den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen zu erhöhen sowie von Primärrohstoffen in unseren Bauprodukten zu verringern und durch die Nutzung aufbereiteter Materialien einen geschlossenen Materialkreislauf im Gebäudebereich zu fördern.

Unsere Development-Konzerntochtergesellschaft BUWOG hat im Jahr 2024 einen Nachhaltigkeitsstandard Development (NHSD) implementiert, der für alle Projektentwicklungen angewendet wird. Darin ist die Vorgabe enthalten, die Nutzungsdauer von Gebäuden durch einen hohen Anteil nutzungsneutraler Grundrisse zu verlängern. Zur gesicherten Etablierung des NHSD hat die BUWOG eine Überprüfung der darin enthaltenen Aspekte innerhalb der Meilensteine des Planungsprozesses eingeführt.

E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Um die in → **E5-1** beschriebenen Konzepte und wesentlichen Auswirkungen zu adressieren, setzt Vonovia konzernweit und dauerhaft folgende Maßnahmen um:

Flächeneffizienz: Bei der Planung von Neubauten achtet Vonovia konzernweit auf eine optimale Flächeneffizienz mit einfachen Kubaturen und kompakten Grundrissen, die zu einem effizienten Ressourcen- und Energiebedarf pro m² Wohnfläche und pro Bewohner führen.

Nutzungsneutrale Grundrisse: Bei der Planung legen wir besonderes Augenmerk darauf, nutzungsneutrale Grundrisse zu erstellen. Das bedeutet, dass wir Gebäude so planen, dass Mietwohnungen bei späterem Bedarf in kurzer Zeit und mit geringem Materialaufwand vergrößert bzw. verkleinert oder z. B. in Büros oder Arztpraxen umgewandelt werden können. Durch diese Maßnahme werden die Attraktivität und Lebensdauer der Immobilie erhöht und Ressourcen in der Umwandlung verringert. Als Teil dieser Maßnahme haben wir den Ökobilanz-Gesamtmassen-Kreislauf-Rechner (ÖBIGK) entwickelt, der die Gesamtmengen und Recyclingfähigkeit der verschiedenen konstruktiven Elemente in unseren Neubauten in Übereinstimmung mit der ISO 20887 ermittelt. Dieses Tool wird für alle Projekte in der frühen Phase der Planung eingesetzt.

Modulares Bauen und Modernisieren: Ein wichtiger Hebel zur Verringerung des Ressourcenbedarfs liegt im Einsatz des modularen Bauens und Modernisierens. Durch die Vorfertigung von Bauelementen wird der Materialeinsatz optimiert und der Verschnitt auf der Baustelle minimiert. In der Serienfertigung können anfallende Restmengen z. B. der Einblasdämmung aufgefangen und dem Produktionsprozess wieder zugeführt werden. Vonovia hat eine strategische Partnerschaft mit dem Unternehmen Gropyus geschlossen, welches einen innovativen Fertigungsprozess für modularen Holzbau entwickelt hat. Im Jahr 2024 und im Berichtsjahr wurden insgesamt vier Projekte mit zusammen 373 Wohneinheiten freigegeben und begonnen, die durch die Vorfertigung den Ressourceneinsatz von mineralischen, nicht nachwachsenden Rohstoffen verringern und den Einsatz der biologischen Rohstoffe Holz und Zellulose erhöhen. Weitere Projekte nach diesem Verfahren sind vorgesehen und in Planung.

Auch bei der Modernisierung setzen wir zunehmend auf einen hohen Grad an Vorfertigung, die im Vergleich zur konventionellen Modernisierung ebenfalls Ressourcen spart und den Verschnitt auf der Baustelle deutlich verringert. Im Berichtsjahr haben wir 145 Wohneinheiten an verschiedenen Standorten seriell modernisiert, für weitere 265 Wohneinheiten wurde die serielle Modernisierung im Berichtsjahr begonnen. Als ein Teil der Wachstumsstrategie und Beitrag zur Erreichung des Klimapfads von Vonovia wird die serielle Modernisierung in den kommenden Jahren weiter stark ausgebaut werden.

Innovationen fördern: Zur Identifikation von innovativen Bauprodukten und -materialien hat Vonovia den sogenannten Vonovia Construction Contest initiiert, der 2024 stattfand. Zu den Bewertungskriterien innerhalb des Wettbewerbs gehört die Kreislauffähigkeit der Lösungen, entweder durch einen hohen Einsatz von recyceltem Material oder durch eine besonders gute Wiederverwend- oder Wiederverwertbarkeit der Bauprodukte.

Mindeststandards für Lieferanten und Geschäftspartner: Generell sind alle Auftragnehmer auf unseren Baustellen durch unseren Geschäftspartnerkodex vertraglich zusätzlich verpflichtet, die gesetzlichen Bestimmungen zur Trennung, Wiederverwertung und Entsorgung von Materialien einzuhalten.

E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Vonovia verfügt aktuell über kein konkretes Ziel zum Thema Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft, da hierfür zunächst die geeignete Datenbasis geschaffen und wirtschaftlich abbildbare Lösungsansätze entwickelt werden müssen.

E5-4 – Ressourcenzuflüsse

Die **wesentlichen Ressourcenzuflüsse im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit** betreffen Bauprodukte und Baustoffe, die im Neubau und in der Modernisierung und Instandhaltung verwendet werden. Dies umfasst z. B. Beton, Stahl, Stein, Dämmmaterial, Fenster, Dachziegel, Fliesen, Putz und weitere fertige Bauprodukte aus Kunststoff, Keramik, und Metall. Der wichtigste biologische Baustoff ist Holz. Da Vonovia im Bereich Development/Neubau Auftraggeber und nicht ausführendes Unternehmen ist, werden die verwendeten Baustoffe und Bauprodukte nicht selbst bezogen. Unsere Auftragnehmer beziehen die Bauprodukte in der Regel über Händler oder von Herstellern direkt. Bei Modernisierung und Instandhaltung werden die Arbeiten entweder durch die unternehmenseigene Vonovia Technischer Service GmbH oder durch Nachunternehmen durchgeführt. In beiden Fällen werden die Baustoffe in der Regel über Händler bezogen. Informationen zum Anteil biologischer Materialien aus nachhaltigen Quellen sowie zu der Menge der recycelten Materialien liegen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette und werden üblicherweise nicht gemeinsam mit anderen Produktspezifikationen übermittelt. Bisher wurden seitens Vonovia zu diesen Aspekten weder Vorgaben gegenüber Nachunternehmern und Händlern gemacht noch Informationen strukturiert und systematisch abgefragt. Daher liegen auf Ebene der eigenen Geschäftstätigkeiten die erforderlichen Informationen für den Nachweis von nachhaltig beschafften biologischen Materialien und von wiederverwendeten oder recycelten sekundären Komponenten, Produkte und Materialien nicht vor. Vonovia plant, zukünftig geeignete Verfahren zu implementieren, die eine Ermittlung dieser Angaben ermöglichen.

Ressourcenzuflüsse

	2025
	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)
Ressourcenzuflüsse Gesamt (Tsd. t)	788,9
Neubau	536,5
Modernisierung und Instandhaltung	252,3

Die **Ressourcenzuflüsse im Neubau** werden anhand eines unternehmenseigenen Excel-Tools zur integrierten Berechnung von Treibhausgasen, Primärenergiebedarf, Massen und Kreislauffähigkeit (ÖBIGK) entlang des Lebenszyklus ermittelt, welches die verschiedenen Größen anhand eines Referenzhausansatzes berechnet. Dabei werden die Konstruktionselemente und ihre entsprechenden Massen je nach Konstruktionsarten und entsprechend der dem jeweiligen Projekt zugrunde liegenden Flächen (oberirdisch und unterirdisch) ermittelt. Es werden jeweils die gesamten Massen eines Projekts dem Jahr zugerechnet, in dem das Projekt fertiggestellt wurde, auch wenn die Errichtung des Gebäudes in mehr als einer Periode durchgeführt wurde. Damit wird eine Konsistenz zur allgemeinen Berichterstattung und zur Treibhausgasbilanzierung erreicht.

Für die **Massen im Zusammenhang mit Modernisierung und Instandhaltung** werden die in Deutschland abgerechneten und im Berichtsjahr erfassten Leistungspositionen verwendet, die systemisch erfasst sind. Aus diesen werden diejenigen Leistungspositionen identifiziert, die nach den Kriterien Art der Leistung, Anzahl der Erfassungen pro Leistungsposition im Berichtsjahr und Mindestgewicht pro Einheit einen wesentlichen Ressourcenzufluss beinhalten. Zu den dabei verwendeten Materialien wurden die Gewichte über Herstellerangaben oder vergleichbare Referenzprodukte z. B. aus der vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) bereitgestellten Plattform ÖKOBAUDAT bezogen. Leistungen, die nicht mit eindeutigen Leistungsnummern abgerechnet wurden, wurden mittels warengruppenspezifischer Faktoren hochgerechnet. Die Daten für Österreich und Schweden wurden unter der Annahme, dass die Ausführung von Neubau und Modernisierung gleichwertig durchgeführt werden, anhand der entsprechenden Investitionssummen hochgerechnet.

Die ermittelten Daten insbesondere der Modernisierung und Instandhaltung basieren auf einer Reihe von Annahmen und enthalten einen signifikanten Anteil von Hochrechnungen und Schätzungen anhand von Referenzprodukten und durchschnittlichen Gewichten je Warengruppe. Obwohl dies zu gewissen Unsicherheiten führt, stellt diese Methode angesichts der Vielfalt der verwendeten Materialien die bestmögliche Näherung zu vertretbarem Aufwand dar. Für die Ressourcenzuflüsse des Neubaus weist die Musterhauskalkulation aufgrund des bauteilbasierten Referenzhausansatzes einen höheren Genauigkeitsgrad auf als die Daten zur Modernisierung.

ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens

ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir für das Thema Arbeitskräfte des Unternehmens **sechs wesentliche IROs** identifiziert:

> Zufriedenheit der Arbeitnehmer aufgrund einer angemessenen Entlohnung,
> Zufriedenheit der Arbeitnehmer aufgrund der Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben,
> Zufriedenheit der Arbeitnehmer durch Teilhabemöglichkeiten,
> Fehlendes Zugehörigkeitsgefühl aufgrund unzureichender Förderung von Vielfalt,
> Zufriedenheit der Arbeitnehmer durch berufliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten sowie
> Geringere Fluktuation und gezielte Rekrutierung von Fachkräften durch an den Bedarfen der Arbeitnehmer und des Unternehmens ausgerichtete Arbeitsbedingungen.

Um die Geschäftsstrategie und das Geschäftsmodell von Vonovia in allen Geschäftsfeldern (siehe diesbezüglich → **ESRS 2 SBM-1**) erfolgreich umzusetzen, bedarf es einer breit aufgestellten Belegschaft ausgezeichnet qualifizierter Arbeitskräfte. Die Personalstrategie von Vonovia zielt daher darauf ab, gezielt passende Mitarbeiter für das Unternehmen sowie die neuen Geschäftsfelder zu rekrutieren sowie die vorhandenen Beschäftigten zu halten und weiter zu qualifizieren. Damit unterstützt die Personalstrategie die Veränderungsprozesse im Unternehmen und begleitet es auf seiner Transformation. Sie zahlt auf alle wesentlichen IROs mit Bezug auf die eigenen Arbeitskräfte ein. Die Zufriedenheit der Arbeitnehmer spielt dabei eine entscheidende Rolle. Sie wird durch verschiedene Komponenten beeinflusst.

Die positive Auswirkung „**Zufriedenheit der Arbeitnehmer aufgrund einer angemessenen Entlohnung**“ zielt darauf, die Produktivität der Arbeitnehmer zu steigern sowie die Fluktuation zu senken bzw. dieser entgegenzuwirken. Sie soll durch eine faire und transparente Entlohnung aller Berufsgruppen gewährleistet werden. Diese Auswirkung steht in unmittelbarer Verbindung zum Geschäftsmodell von Vonovia, da zum einen qualifizierte Mitarbeiter für das operative Geschäft und zur Umsetzung der Transformationsprozesse notwendig sind, zum anderen die Gewährleistung einer wettbewerbsfähigen Entlohnung ebendieser Mitarbeiter unmittelbare Auswirkungen auf den Personalaufwand hat.

Ein umfassendes Sozialmanagement, flexible Arbeitszeitmodelle und angemessene Investitionen in Arbeitnehmerbelange haben eine positive Auswirkung auf die „**Zufriedenheit der Arbeitnehmer aufgrund der Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben**“. Somit können sie dazu beitragen, Wettbewerbsvorteile hinsichtlich der Rekrutierung und Bindung relevanter Mitarbeitergruppen zu erzielen.

Wir priorisieren Mitbestimmung als Thema in der übergreifenden Personalstrategie und ergreifen kontinuierlich Maßnahmen, um die positive Auswirkung „**Zufriedenheit der Arbeitnehmer durch Teilhabemöglichkeiten**“ zu realisieren. In diesem Kontext werden der soziale Dialog sowie die allgemeine Information und Vertretung der Belegschaft im Hinblick auf Arbeitnehmerrechte durch Betriebsräte gestärkt.

Wir verstehen Diversität als einen wichtigen Bestandteil unserer Unternehmenskultur und haben sie fest in unser Unternehmensleitbild integriert. Die vielseitigen Geschäftsbereiche von Vonovia in unterschiedlichen Ländern und urbanen Gebieten erfordern eine sowohl fachlich als auch persönlich vielseitige Belegschaft und ein umfangreiches Diversitätsmanagement. Die Förderung von Diversität ist somit unabdingbar für unser Geschäftsmodell, findet als eigenständige Komponente in der Personalstrategie Berücksichtigung und adressiert die negative Auswirkung „**Fehlendes Zugehörigkeitsgefühl aufgrund unzureichender Förderung von Vielfalt**“. Entsprechend ergreifen wir kontinuierlich Maßnahmen, beispielsweise um eine Depriorisierung von Vielfalt von Führungskräften und bei Einstellungen oder Beförderungen zu vermeiden. Wird eine diskriminierungsfreie Unternehmenskultur nicht proaktiv gefördert und bestehen nur unzureichende interne Zielvorgaben im Bereich Diversität, ergeben sich direkte Auswirkungen auf unsere Mitarbeiter, z. B. in Form von potenziellen individuellen Diskriminierungsfällen und eines geringeren Bindungsgefühls an das Unternehmen. Die Förderung von Diversität wird perspektivisch mit steigendem Fachkräftemangel an Bedeutung zunehmen. Führt ein fehlendes Zugehörigkeitsgefühl zu Personalfluktuation und Personalmangel, kann dies Auswirkungen auf die Fortführung unseres Bewirtschaftungsgeschäfts und der damit zusammenhängenden Servicequalität haben. Entsprechend haben die Maßnahmen von Vonovia zur Diversitätsförderung einen wesentlichen Einfluss auf das Zugehörigkeitsgefühl und somit auf die Reduzierung dieser negativen Auswirkung.

Die positive Auswirkung „**Zufriedenheit der Arbeitnehmer durch berufliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten**“ resultiert aus dem Angebot langfristiger Karriereperspektiven durch verschiedene Ausbildungs- und Berufslaufbahnen sowie Weiterqualifizierungsmöglichkeiten für alle Arbeitnehmer von Vonovia. Gut qualifizierte Mitarbeiter, sowohl

im handwerklich-technischen als auch im kaufmännischen Bereich unseres Kerngeschäfts, sind unabdingbar für unser Geschäftsmodell, insbesondere vor dem Hintergrund von Innovationen im Geschäftsbetrieb hinsichtlich der Energie- und Wärmewende und neuer regulatorischer Anforderungen. Wir haben außerdem ein umfangreiches Aus- und Weiterbildungskonzept als einen zentralen Baustein in unserer Personalstrategie verankert. Daraus resultiert zum einen ein Kompetenz- und Wissenszuwachs sowie ein Erfahrungsaustausch bei den Mitarbeitern, was ihnen mehr Aufstiegschancen ermöglicht. Das resultiert in einer höheren Zufriedenheit und einer längeren Betriebszugehörigkeit. Darüber hinaus profitieren unsere Kunden von einer verbesserten Servicequalität durch qualifiziertere Mitarbeiter.

Aus den oben beschriebenen Auswirkungen ergibt sich bei Umsetzung einer erfolgreichen Personalstrategie die wesentliche finanzielle Chance der „**geringeren Fluktuation und gezielten Rekrutierung von Fachkräften durch an den Bedarfen der Arbeitnehmer und des Unternehmens ausgerichtete Arbeitsbedingungen**". Durch die langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Schaffung fairer Arbeitsbedingungen kann sich Vonovia als attraktive Arbeitgeberin positionieren, sodass es in der Konkurrenz mit anderen Unternehmen auf dem Arbeitsmarkt gelingt, Mitarbeiter zu binden. Gleichzeitig können sich eine differenzierte und effiziente Recruiting-Strategie sowie Maßnahmen zur Stärkung der Arbeitgebermarke und Reputation positiv auf die Gewinnung von neuen qualifizierten Mitarbeitern und somit auf unseren Transformations- und Wachstumsprozess auswirken. Dies kann außerdem den Professionalisierungsgrad und das Innovationspotenzial in der Belegschaft steigern, die Servicequalität verbessern und somit eine höhere Kundenzufriedenheit erzielen. Außerdem führt die langfristige Bindung unserer Mitarbeiter zu einer reduzierten Personalfluktuation und auf diese Weise zu einer Reduktion von Transaktionskosten. Folglich erwarten wir einen positiven Einfluss auf unsere Finanzlage, Ertragslage und Zahlungsströme. Für kurzfristige positive finanzielle Effekte im Berichtsjahr bzw. im folgenden Berichtsjahr ist der Betrachtungszeitraum zu kurz, als dass sich wesentliche positive finanzielle Effekte auf die Finanzlage von Vonovia verzeichnen lassen.

Resilienz des Geschäftsmodells

Grundsätzlich wird die Resilienz der Strategie und des **Geschäftsmodells** von Vonovia jährlich im Rahmen des Risikomanagements analysiert und bewertet (siehe → **ESRS 2 GOV-2**). Um die Widerstandsfähigkeit unseres Geschäftsmodells hinsichtlich der Fähigkeit, die wesentlichen Auswirkungen und die Chance zu bewältigen, einzuschätzen, beobachten wir kontinuierlich die Entwicklung unserer steuerungsrelevanten Kennzahl der „Mitarbeiterzufriedenheit". Als zentraler KPI gibt sie Aufschluss über unsere Attraktivität als Arbeitgeberin, was wiederum bedeutend für eine gezielte Gewinnung von Fachkräften und die Senkung der Fluktuation ist. Die Entwicklung der Kennzahl belegt, dass sich die Mitarbeiterzufriedenheit auf hohem Niveau bewegt. Im Zuge der halbjährlich stattfindenden Risikobewertung durch das Risikomanagement wird der Fachkräftemangel als ein mögliches Risiko im Hinblick auf die eigene Belegschaft identifiziert. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit der Arbeitgeberattraktivität und der Zufriedenheit der Mitarbeiter. Aktuell wird es jedoch sowohl hinsichtlich des potenziellen Schadens als auch der Eintrittswahrscheinlichkeit als gering bewertet. Daher lässt sich festhalten, dass unsere bestehenden Maßnahmen die Resilienz unseres Geschäftsmodells bezogen auf die Belegschaft stärken und verhindern, dass sich wesentliche Risiken für unser Geschäftsmodell ergeben.

Zielgruppenbezug

Alle Personen in der Belegschaft von Vonovia, die von wesentlichen Auswirkungen des Unternehmens betroffen sein können, fallen unter die gemäß dem → **ESRS 2** vorgenommenen Angaben und werden somit davon miterfasst.

Die Arbeitskräfte von Vonovia können in zwei Kategorien eingeteilt werden: **Arbeitskräfte im handwerklich-technischen und Arbeitskräfte im kaufmännisch-administrativen Bereich**. Bei der Betrachtung der durch die als wesentlich identifizierten Auswirkungen betroffenen Belegschaft werden ausschließlich bei Vonovia angestellte Beschäftigte herangezogen. Selbstständige, nicht angestellte sowie von Drittunternehmen beschäftigte oder überlassene Arbeitnehmer können im Kerngeschäft von Vonovia in Deutschland sowohl im kaufmännisch-administrativen als auch im handwerklich-technischen Bereich eingebunden sein. Jedoch sind unsere aus den Auswirkungen resultierenden strategischen Konzepte und Maßnahmen in erster Linie auf unsere internen, bei Vonovia direkt angestellten Mitarbeiter anwendbar. Diese lassen sich aufgrund ihres festen Arbeitsvertrags mit Vonovia rechtlich bindend unseren geltenden Beschäftigungsvereinbarungen und -bedingungen unterordnen und haben Zugang zu unserer betrieblichen Nutzerinfrastruktur.

Die beschriebenen Auswirkungen betreffen die beiden Beschäftigtengruppen wie folgt: Zentrale Aufgaben in unserer Wertschöpfungskette – von Hausmeistertätigkeiten über die Grünflächenpflege bis zur Durchführung von Modernisierungsleistungen – werden größtenteils mit eigenen **Arbeitskräften aus dem technischen und handwerklichen Bereich** ausgeführt. Trotz einer gezielten Insourcing-Strategie, die die Verfügbarkeit von handwerklich-technischen Arbeitskräften an den Baustellen sicherstellen soll, zeigt der Fachkräftemangel jedoch deutliche Auswirkungen in den handwerklichen Berufszweigen bei Vonovia. Aufgrund dessen können wir Qualitätseinschränkungen unserer Leistungen sowie steigende Arbeitsbelastungen und daraus resultierende Unzufriedenheit und Abwanderung von Mitarbeitern nur abwenden, indem es uns gelingt, uns als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren.

Unsere **kaufmännisch-administrativen Mitarbeiter** sind insbesondere in der Verwaltung, im Kundenservice, im Portfoliomanagement und in unseren regionalen Geschäftsbereichen tätig. Da ein wichtiger Fokus auf einem schnellen und zuverlässigen Kundenservice liegt, betreiben wir eigene Kundenservicecenter in Essen, Dresden und Berlin, in denen von über 1.000 Mitarbeitern täglich und in mehreren Sprachen die Anliegen unserer Kunden bearbeitet werden. Diese Tätigkeitsbereiche sind ebenfalls vom demografischen Wandel betroffen, sodass auch in diesen in Zukunft mit einem Mangel an qualifizierten Fachkräften zu rechnen ist.

Im Rahmen der **Übergangspläne zur Verringerung der negativen Auswirkungen auf die Umwelt** und zur Verwirklichung umweltfreundlicher und treibhausgasneutraler Tätigkeiten ergibt sich die Chance neuer Berufs- bzw. Ausbildungs-, Tätigkeits- und Weiterbildungsfelder für die Arbeitskräfte von Vonovia. Unsere Maßnahmen zur Erreichung eines treibhausgasneutralen Gebäudebestands bis zum Jahr 2045 beinhalten u. a. die Sanierung der Gebäudestrukturen/ -hüllen sowie die Installation von Photovoltaik-Anlagen und Wärmepumpen, welche im handwerklich-technischen Bereich die Notwendigkeit entsprechender Fachkenntnisse zur Installation und Wartung mit sich bringen. Auch in den kaufmännischen Segmenten sind z. B. Fachkenntnisse in den Bereichen Nachhaltigkeitsstrategie, Innovationsmanagement, Digitalisierung sowie im Personalwesen notwendig, die ebenfalls entsprechende Veränderungen bestehender Berufsbilder und die Schaffung neuer Funktionen bedingen.

Ambitionierte Übergangspläne in Kombination mit einem Mangel an Fachkräften in den betroffenen Bereichen können jedoch eine hohe Arbeitsbelastung der Mitarbeiter in diesen Bereichen zur Folge haben.

In unserer **Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte** unterstreichen wir ausdrücklich die Relevanz weltweiter Menschenrechtsstandards. Zwangs- und Kinderarbeit werden von uns und allen unseren Partnern unter keinen Umständen geduldet. Auch achten wir die gesetzlichen Rahmenwerke in Deutschland, Österreich und Schweden und integrieren etwaige Änderungen in unsere Prozesse. Nicht zuletzt stellt unser **Code of Conduct** eine klare Leitlinie für unsere Arbeit dar.

Wir streben volle Transparenz in Bezug auf die Einhaltung der Menschenrechte und aller relevanten Standards in unserer gesamten Lieferkette an. Auch unsere Stakeholder erwarten diese Transparenz zunehmend – von der Rohstoffgewinnung bis zum Vertrieb. Daher verpflichten wir externe Partner und Dienstleister dazu, die folgenden Anforderungen zu berücksichtigen:

> **Geschäftspartnerkodex**,
> Allgemeine Einkaufsbedingungen,
> Allgemeine Vertragsbedingungen der Vonovia SE für Bauleistungen,
> Allgemeine Vertragsbedingungen für Planungsleistungen sowie
> Einzelvertragliche Vereinbarungen im Rahmen eines strukturierten Lieferantenmanagements.

Es ist im Kontext der oben genannten gesetzlichen Rahmenbedingungen und Vorkehrungen weder an einem unserer Geschäftsstandorte in Deutschland, Österreich und Schweden noch in einem Tätigkeitsbereich unserer Wertschöpfungskette ein Fall von Zwangsarbeit oder Kinderarbeit bekannt geworden. Wir gehen in Anbetracht der getroffenen Präventionsmaßnahmen nicht von einem erhöhten Risiko für Zwangsarbeit und Kinderarbeit aus.

Eine **geringere Fluktuation und gezielte Rekrutierung von Fachkräften durch an den Bedarfen der Arbeitnehmer und des Unternehmens ausgerichtete Arbeitsbedingungen** stellt eine finanzielle Chance für das Unternehmen im Zusammenhang mit den gesamten Arbeitskräften dar.

Im Zuge der Überarbeitung unserer Wesentlichkeitsanalyse (siehe zu Details → **ESRS 2 IRO-1**) haben sich bezüglich der wesentlichen IROs für ESRS S1 folgende Änderungen ergeben:

> Die im Vorjahr wesentliche positive Auswirkung „Förderung der beruflichen Weiterentwicklung von Arbeitnehmern“ wurde im Titel sprachlich angepasst und lautet nun „Zufriedenheit der Arbeitnehmer durch berufliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten“.

> Um unsere Personalstrategie bestmöglich zum Ausdruck zu bringen, wurden die im Vorjahr wesentlichen Auswirkungen „Unzufriedenheit bei Mitarbeitern durch Mangel an Mitbestimmung“, „Mitarbeiterzufriedenheit durch Mitbestimmung“ und „Förderung von Diversität in der Belegschaft“ umformuliert in „Zufriedenheit der Arbeitnehmer durch Teilhabemöglichkeiten“ und „Fehlendes Zugehörigkeitsgefühl aufgrund unzureichender Förderung von Vielfalt“. Gleichzeitig wurden die für unsere Personalstrategie relevanten positiven Auswirkungen „Zufriedenheit der Arbeitnehmer aufgrund einer angemessenen Entlohnung“ und „Zufriedenheit der Arbeitnehmer aufgrund der Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben“ als wesentlich identifiziert.

> Die wesentliche Chance „Finanzielle Chance durch Arbeitgeberattraktivität“ wurde sprachlich geschärft und zu „Geringere Fluktuation und vereinfachte Rekrutierung von Fachkräften durch an Bedarfen der Arbeitnehmer und des Unternehmens ausgerichtete Arbeitsbedingungen“ umformuliert.

S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens

Alle im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten wesentlichen IROs der Sub-Themen „Arbeitsbedingungen“ und „Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle“ sind in unsere langfristig ausgelegte Personalstrategie eingebettet, die darauf abzielt, fachlich gut ausgebildete und zufriedene Mitarbeiter zu gewinnen und langfristig zu halten. Sie flankiert die Geschäftsstrategie von Vonovia.

Vonovia sieht eine wesentliche finanzielle Chance in einer **geringeren Fluktuation und gezielten Rekrutierung von Fachkräften durch an den Bedarfen der Arbeitnehmer und des Unternehmens ausgerichtete Arbeitsbedingungen**, um dem vorherrschenden **Fachkräftemangel zu begegnen**. Diese Chance hängt unmittelbar zusammen mit den wesentlichen Auswirkungen auf die Zufriedenheit der Arbeitnehmer

> durch berufliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten,
> durch Teilhabemöglichkeiten,
> aufgrund einer angemessenen Entlohnung und
> aufgrund der Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben.

Unsere **Personalstrategie** greift diese identifizierten Auswirkungen sowie die Chance durch ihre verschiedenen Teil-Komponenten entsprechend auf. Sie wurde auf Vorstandsebene verabschiedet und wird zentral seitens des Bereichs HR konzernweit überwacht, gesteuert und weiterentwickelt. Dies inkludiert auch die Geschäftsbereiche in Österreich und Schweden.

Übergeordnete Ziele dieser Strategie sind die langfristige Sicherung des Geschäftserfolgs sowie damit zusammenhängender Arbeitsplätze und damit einhergehend eine langfristige Gewinnung sowie Bindung von qualifizierten Arbeitskräften.

Die Verankerung dieses übergreifenden strategischen Konzepts für den Bereich HR in unsere Unternehmenssteuerung erfolgt in Bezug auf Nachhaltigkeitsfaktoren über den **SPI**, in den die zwei **Teil-Indikatoren der Mitarbeiterzufriedenheit sowie des Anteils von Frauen in Führungspositionen, auf erster und zweiter Ebene unterhalb des Vorstands**, einfließen. Bezüglich einer detaillierten Erläuterung des SPI sowie der Zielverfolgung wird auf → **ESRS 2 GOV-3** und → **S1-5** verwiesen.

Um unsere Ziele zu erreichen, begegnen wir dem Fachkräftemangel und dem demografischen Wandel mittels Recruiting, gezielter Personalbedarfsplanung sowie Insourcing von Fachkräften im handwerklich-technischen Bereich. Teil unseres Konzepts ist außerdem das **Entwickeln und Halten qualifizierter Fachkräfte und Mitarbeiter (Talent-Management)**. Gleichzeitig arbeiten wir an der **Organisationsentwicklung** und der Verankerung einer **innovativen, offenen und dynamischen Unternehmenskultur**. Vorgesehen sind kurz-, mittel- und langfristige Umsetzungs- und Managementphasen, die – durch einen übergreifenden internen Strategieprozess flankiert – in einen Steuerungskreis auf Vorstands- und Aufsichtsratsebene eingebettet sind und von diesem sowie vom Bereich HR hinsichtlich seines Fortschritts überwacht werden.

Die Geschäftsstrategie von Vonovia wird durch strategische HR-Bausteine, die sich in drei parallel laufenden „Horizonten“ manifestieren, flankiert: Kurzfristig werden die Grundlagen für eine gute Personalperformance geschaffen und unmittelbare Bedarfe, wie z. B. Vergütungs- und Recruiting-Themen, sowie das Thema Gleichstellung und Chancengleichheit priorisiert und bearbeitet (1. Horizont). Dabei achten wir auf die Stärkung der Arbeitgebermarke bzw. das Employer Branding, etablieren Talent- und Performance-Management-Prozesse und qualifizieren, begleiten und entwickeln unsere aktuellen Mitarbeiter in diesem Kontext noch gezielter auf ihren individuellen Karrierepfaden weiter. Mittelfristig sollen durch strategisches Recruiting weitere qualifizierte Fachkräfte für neue Rollen im Kerngeschäft, wie z. B. in den Geschäftsbereichen Einkauf, Vertrieb, Modernisierung und Development, gewonnen werden, um die Wachstumsstrategie von Vonovia HR-seitig zu unterstützen. Darüber hinaus beabsichtigen wir, Digitalisierungspotenziale – einschließlich KI-gestützter Lösungen – verstärkt zu nutzen, um den Herausforderungen beim Recruiting aufgrund von Fachkräftemangel künftig noch effizienter begegnen zu können (2. Horizont). Langfristig stehen die Weiterentwicklung und festere Verankerung führungs- und unternehmens-

kulturfördernder Aspekte, insbesondere der Förderung von Geschlechter- und Chancengleichheit im Unternehmen, sowie die Verbindung dieser mit Leadership-Konzepten im Fokus unserer HR-Strategie (3. Horizont).

Die HR-Strategie wird im Rahmen des Steuerungskreises sowie in den entsprechenden Umsetzungsphasen auf Managementebene vor- und zur Verfügung gestellt. Die zuständigen Führungskräfte sind mit der Umsetzung der aus den genannten strategischen Bausteinen abgeleiteten Maßnahmen in ihren Geschäftsbereichen beauftragt. Zusätzlich werden betroffene Mitarbeiter vor der Implementierung durch themenspezifische Informationsangebote, wie z. B. Intranet, Videocalls und (Vorstands-)E-Mails, über relevante strategische Entwicklungen, Veränderungen und Neuerungen im Rahmen ihrer Arbeitsverhältnisse informiert. Über die regelmäßige Mitarbeiterbefragung sowie die Einbindung der Arbeitnehmervertretungen fließen die Interessen der Beschäftigten in die (Weiter-)Entwicklung der HR-Strategie mit ein.

Als Grundlage zur Adressierung der wesentlichen negativen Auswirkung des fehlenden Zugehörigkeitsgefühls aufgrund unzureichender Förderung von Vielfalt und der damit verknüpften Strategie zur Förderung von Vielfalt der Arbeitskräfte des Unternehmens nutzt Vonovia den **Code of Conduct** als zentrale Richtlinie für ein werte- und regelkonformes Verhalten. Der **Code of Conduct** regelt Aspekte wie Verhalten, Korruptionsprävention, Interessenkonflikte, Informations- und Datenschutz, Diskriminierung, Umweltschutz und Schutz des Unternehmenseigentums. Er gilt für alle Arbeitskräfte von Vonovia in Deutschland und wurde auch in Österreich und Schweden, modifiziert um landes- und organisationsspezifische Unterschiede, übernommen. Darüber hinaus werden entsprechende Hinweise bezüglich der Nichtentsprechung (etwa in mutmaßlichen Fällen von Diskriminierung oder Gewalt am Arbeitsplatz) über die entsprechenden Hinweisgeberkanäle (siehe → **S1-3**) gemeldet und bei Bestätigung des Sachverhalts basierend auf formalisierten Prozessen geahndet.

Die operative Verantwortung für die Umsetzung, Überwachung und Weiterentwicklung dieses Konzepts teilen sich die Fachbereiche Personal, Recht, Compliance und Datenschutz, Unternehmenskommunikation sowie Revision. Die übergeordnete Verantwortung liegt beim Vorstand. Der **Code of Conduct** hat die Form einer Konzernbetriebsvereinbarung, die gemeinsam vom Unternehmen und dem Konzernbetriebsrat erstellt und unterzeichnet wurde.

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 passen wir den sich verändernden Rahmenbedingungen anlassbezogen und nach Bedarf weiter an.

In unserer konzernweit gültigen **Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte** kommunizieren wir unsere klare Haltung für eine pluralistisch-demokratische Gesellschaft und null Toleranz gegenüber Menschenrechtsverletzungen sowie unser Bekenntnis, die Menschenrechte in allen Aspekten unserer Geschäftstätigkeit zu respektieren. Wir verpflichten uns zur Einhaltung der Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (IAO), der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien des UN Global Compact sowie der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und befolgen die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte (AEMR). Auch unser **Code of Conduct** trägt unserer Haltung in Bezug auf die Achtung der Menschenrechte Rechnung. Über unsere **Konzernwebseite** stellen wir beide Dokumente frei zugänglich zur Verfügung.

Durch das Geschäftsmodell von Vonovia ist unter Menschenrechtsgesichtspunkten insbesondere die **Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards** auf den Baustellen relevant. Ein Teil der Tätigkeiten im handwerklich-baulichen Bereich in Deutschland wird über den eigenen Technischen Service – und somit von unseren Arbeitskräften – durchgeführt. Auf diese Weise verringert sich das Risiko der Nichteinhaltung arbeits- und sozialrechtlicher Standards.

Ein **Due-Diligence-Prozess** zur Vermeidung negativer Auswirkungen des unternehmerischen Handelns auf Mensch und Umwelt bildet den Kern der Einhaltung der Mindestschutzvorschriften. In Orientierung am Leitfaden der OECD hat Vonovia alle empfohlenen Schritte zur Due Diligence umgesetzt. Die in den Jahren 2023 und 2024 durchgeführten Analysen in Bezug auf menschenrechtliche und umweltbezogene Risiken für unseren eigenen Geschäftsbereich sowie die Lieferkette werden jährlich auf Aktualität hin überprüft und – sofern erforderlich – angepasst.

Um identifizierte Risiken zu Themen wie faire Arbeitsbedingungen (angemessener Lohn und soziale Absicherung), Freiheit zur Vereinigung oder Anti-Diskriminierung und Gleichbehandlung zu adressieren, entwickeln wir Maßnahmen, die wir regelmäßig auf Angemessenheit und Wirksamkeit prüfen. So bieten wir seit 2023 ein E-Learning an, um unsere Mitarbeiter für unsere menschenrechtliche Sorgfaltspflicht zu sensibilisieren. Vonovia hat unterschiedliche vertrauliche Verfahren eingerichtet, um Hinweise auf mögliche Missstände (wie z. B. Menschenrechtsverletzungen) von intern

sowie extern, auch anonym, zu ermöglichen. Hinweise auf Verstöße gegen die Einhaltung der Menschenrechte im eigenen Geschäftsbereich oder in der Lieferkette, die uns über die verschiedenen formalen **Meldekanäle** (siehe hierzu → **S1-3**) erreichen, prüfen wir bzw. eine externe Meldestelle gründlich. Hinweisgeber sind während des gesamten Prozesses umfassend vor Vergeltungsmaßnahmen geschützt.

Aufgrund der Geschäftstätigkeit von Vonovia an geografischen Standorten (Deutschland, Österreich und Schweden), in denen Kinderarbeit, Menschenhandel sowie Zwangsarbeit gesetzlich verboten sind und unter Strafe stehen, werden diese Themen im Rahmen einer Due-Diligence-Analyse als geringe Risiken für das Unternehmen eingeschätzt. Folglich stehen diese Themen nicht im Hauptfokus der Personalstrategie von Vonovia. Vonovia hält die gesetzlichen Vorschriften in den jeweiligen Geschäftsgebieten strikt ein und schließt diese Formen der Menschenrechtsverletzung durch entsprechende Konzernrichtlinien ausdrücklich aus. Aufgrund dessen wird keine Gefahr von Menschenhandel sowie Zwangs- und Kinderarbeit gesehen. Dennoch führen wir regelmäßig und, falls nötig, anlassbezogen Risikoanalysen für unseren eigenen Geschäftsbereich und für unsere Lieferkette durch. Unser Vorgehen im Rahmen der Risikoanalysen und die Risikofelder beschreiben wir in unserer Grundsatzerklärung, die wir regelmäßig aktualisieren.

Durch ein professionelles **Gesundheits- und Arbeitssicherheitsmanagement** stellt das Unternehmen die Minimierung von Gefährdungspotenzialen sicher und fördert eine Arbeitsatmosphäre, die alle Mitarbeiter vor gesundheitlichen Gefahren am Arbeitsplatz effektiv schützen soll. Über unser betriebliches Gesundheitsmanagement machen wir Angebote zur Gesundheitsvorsorge und gestalten Arbeitsprozesse und -strukturen so, dass sie der Gesundheit zuträglich sind.

In unserer **Konzernrichtlinie für Arbeitsschutz** haben wir den konzernweit gültigen Arbeitsschutzstandard entsprechend definiert. Dabei verpflichtet sich das Unternehmen, Gesundheitsgefährdungen am Arbeitsplatz zu beurteilen und notwendige Schutzmaßnahmen, die sich daraus ergeben, umzusetzen. Die Richtlinie dient somit dem Schutz der Mitarbeiter vor möglichen Risiken und Gefahren bei der Ausübung ihrer jeweiligen, individuellen, täglichen Arbeit sowie der Prävention, um Gefährdungspotenziale möglichst schon im Vorfeld auszuschließen. Sie legt die Verantwortlichkeiten und Pflichten hierfür bei Vonovia fest. Die sich ergebenden Handlungsanweisungen unterstützen die Führungskräfte bei der Umsetzung ihrer Verantwortung im Arbeitsschutz. Der Vorstand wird gemäß unseren Konzernrichtlinien einmal jährlich über alle Maßnahmen im Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie über die Unfallzahlen des Vorjahres informiert.

Die Personalstrategie von Vonovia, die explizit die Verhinderung von Diskriminierung einschließt, erfasst folgende Gründe für Diskriminierung: ethnische Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, sexuelle Orientierung, Geschlechtsidentität, Behinderung, Alter, Religion, politische Meinung, nationale Abstammung oder soziale Herkunft sowie andere Formen der Diskriminierung, die unter die EU-Rechtsvorschriften und nationales Recht fallen.

Im deutschen Grundgesetz, Art. 3, Abs. 3, und im Bundesteilhabegesetz ist ein allgemeines Benachteiligungsverbot für Menschen mit Behinderung verankert, was durch die Zielsetzung zur Ermöglichung von Teilhabe und Selbstbestimmung von Menschen mit Behinderung auch in arbeitsmarktrelevanten Bereichen konkretisiert wird.

Das **Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG)** gestaltet – in Deutschland – kraft des arbeitsrechtlichen Benachteiligungsverbots den Zugang zu ausgeschriebenen Arbeitsplätzen und somit auch das Management von Recruiting- und Einstellungsverfahren, der Arbeitsbedingungen sowie den Bereich der beruflichen Weiterentwicklung bei Vonovia mit. In Österreich gilt im vergleichbaren Rahmen das Behindertenteinstellungsgesetz (BEinstG) sowie in Schweden das Antidiskriminierungsgesetz („Diskrimineringslag"). Für Vonovia als privatwirtschaftliches Unternehmen gilt neben einem strikten Diskriminierungsverbot insbesondere die Pflicht zur Umsetzung angemessener Strategien zur verstärkten Förderung der Beschäftigung von Menschen mit Behinderung in den eigenen Betrieben, welche in einer entsprechenden Konzernbetriebsvereinbarung („Inklusionsvereinbarung") zwischen Konzernbetriebsrat und Konzern im Hinblick auf verschiedene Geltungsbereiche (z. B. Eingliederung und Beschäftigung von Menschen mit Behinderung, Schulung der Führungskräfte, Arbeitsplatzgestaltung und berufliche Förderung) verbindlich ausgelegt werden. Für die verschiedenen Konzerngesellschaften (z. B. Holding, Kundenservice, Engineering etc.) stehen zudem betreffenden Mitarbeitern entsprechende Schwerbehindertenvertretungen bei formellen oder arbeitsrelevanten Fragen zur Verfügung. Im Falle von auftretenden Fällen von Diskriminierung stehen Menschen mit Behinderung unsere Meldekanäle (z. B. AGG-Postfach, Hotline, Ombudsperson) zur Verfügung, die die Verdachtsfälle aufnehmen, verfolgen und bei Bestätigung eines Diskriminierungs- oder Belästigungssachverhalts entsprechend ahnden (siehe auch → **G1-3**).

S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen

Mit der jährlichen **Erhebung zur Mitarbeiterzufriedenheit** mittels eines Online-Fragebogens räumen wir unseren Arbeitskräften Dialogmöglichkeiten sowie einen offenen, anonymen Resonanzraum für Feedback – u. a. in Form von anschließenden Teamworkshops – rund um die Arbeitsbedingungen, Zusammenarbeit und Unternehmenskultur ein. Dies dient insbesondere dem Management unserer wesentlichen positiven Auswirkung „Zufriedenheit der Arbeitnehmer durch Teilhabemöglichkeiten" und adressiert gleichzeitig unsere wesentliche finanzielle Chance einer geringeren Fluktuation und gezielten Rekrutierung von Fachkräften durch an den Bedarfen der Arbeitnehmer und des Unternehmens ausgerichtete Arbeitsbedingungen, indem sie das Einbringen von Sichtweisen auf Mitarbeiterebene und somit eine aktivere Mitgestaltung der Arbeitsbedingungen ermöglicht. Der zugrunde liegende Fragenkatalog wird mit Unterstützung eines externen Dienstleisters entwickelt und regelmäßig angepasst. Unser Ziel ist es, eine Beteiligungsrate von mindestens 70 % zu erreichen. Im aktuellen Geschäftsjahr wurde eine Vollbefragung durchgeführt. Diese findet alle zwei Jahre statt. In den weiteren Jahren findet eine Teilbefragung statt. Die Beteiligung lag im Geschäftsjahr bei 84 %. Bei der letzten Zwischenbefragung im Jahr 2024 lag die Beteiligungsquote bei 77 %. Anschließend an die letzte Teilbefragung im Jahr 2024 wurden u. a. bereichsübergreifende Formate zur Verbesserung der konzernweiten Zusammenarbeit sowie in Teams mit einer geringen Mitarbeiterzufriedenheit Maßnahmen zur systematischen Nachverfolgung initiiert, was wiederum positiv auf die Strategie und die dahinterliegenden Zielsetzungen zur Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit einzahlen soll.

Jährliche und systematische **Feedbackgespräche** fördern zudem eine Kultur der kontinuierlichen Verbesserung, der Wertschätzung und des gegenseitigen Vertrauens. Daher gibt es neben dem Jahresgespräch das Sommergespräch. Im jährlich durchgeführten Sommergespräch geben Mitarbeiter ihrer Führungskraft im Rahmen eines anonymen, freiwilligen digitalen Fragebogens ein direktes Feedback zum Führungsverhalten mit dem Ziel, sowohl dieses als auch die Zusammenarbeit im Team zu verbessern. In einem gemeinsamen Gespräch mit dem gesamten Team und der jeweiligen Führungskraft werden anschließend Maßnahmen zur Stärkung der Zusammenarbeit vereinbart. Diese Maßnahme gilt für einen überwiegenden Teil der Vonovia Mitarbeiter im Gesamtkonzern (exklusive Auszubildende, (Werk-)Studenten, geringfügig Beschäftigte, Aushilfen und Praktikanten).

Es erfolgt eine **Einbindung der Arbeitnehmervertreter**, die als Betriebsrat im Sinne des BetrVG verstanden werden können, in die Inhalte der Nachhaltigkeitserklärung. Bei Vonovia stellt der SE-Betriebsrat der Vonovia SE das entsprechende Gremium dar. Auch der Konzernbetriebsrat in Deutschland wird regelmäßig informiert. Der SE-Betriebsrat der Vonovia SE umfasst Arbeitnehmervertreter aus Deutschland sowie Österreich. Die Mitarbeiter der schwedischen Tochtergesellschaft haben bis dato keine Arbeitnehmervertretung installiert. Der SE-Betriebsrat wird jährlich über Veränderungen der Berichtsinhalte aufgrund neuer Wesentlichkeitsbewertungen über signifikante Anpassungen des Erhebungsprozesses und Umsetzungen von Empfehlungen aus dem Prüfprozess des externen Prüfers der Nachhaltigkeitserklärung informiert. Die Vertretung der Arbeitnehmer wird ergänzt durch eine Schwerbehindertenvertretung sowie Jugend- und Ausbildungsvertretungen.

Daneben sind die Arbeitskräfte frei darin, sich gewerkschaftlich zu organisieren und ihre **Vereinigungsfreiheit** entsprechend den gesetzlichen Gegebenheiten selbst zu gestalten.

Die operative Verantwortung für die Einbeziehung der Arbeitnehmervertreter sowie für die Berücksichtigung der Ergebnisse im Unternehmenskonzept tragen die Personalvorständin (CHRO) sowie die Bereichsleitung HR von Vonovia.

Vonovia hat mit dem Konzernbetriebsrat einen **Code of Conduct** beschlossen, der konzernweit Gültigkeit besitzt und explizit die Achtung der Menschenrechte einschließt. Im Code of Conduct ist für den Konzernbetriebsrat die Möglichkeit verankert, mit dem Vorstand zur Auslegung und Anwendung des Code of Conduct Verhandlungen aufzunehmen. Gleichzeitig werden Konsultationsmöglichkeiten (etwa von Compliance-Beauftragten oder Ansprechpersonen der Bereiche Revision oder HR) zugesichert. Auf diese Weise wird die Einbeziehung der Sichtweisen der Arbeitskräfte sichergestellt.

Vonovia bewertet die Wirksamkeit der Zusammenarbeit mit ihren Arbeitnehmern anhand der jährlichen Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage. Die Wirksamkeit der Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat wird nicht überprüft. Allerdings werden jährlich Führungskräfte auf der ersten, zweiten und dritten Ebene unterhalb des Vorstands zu ihrer Zufriedenheit mit dem Betriebsratsmanagement befragt.

S1-3 – Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können

Wir möchten für unsere Mitarbeiter faire und transparente Arbeitsbedingungen schaffen und ihnen gleichzeitig die Möglichkeit bieten, zu individuellen Anliegen im Beschäftigungskontext, anonym und unter Wahrung aller datenschutzrechtlichen Vorgaben, über Repräsentanten wie z. B. unseren Betriebsräten in den Austausch zu treten oder im Konfliktfall eine Schlichtung anzustreben.

Vonovia hat ein umfassendes System für ihr **Beschwerdemanagement** implementiert, das – neben der Meldung möglicher Korruptions- und Bestechungsfälle – u. a. die Meldung von potenziellen Diskriminierungsfällen und Menschenrechtsverletzungen ermöglicht (siehe → **G1-3**). Hinweise auf potenzielles oder tatsächliches Fehlverhalten können an das Postfach **beschwerdestelleagg@vonovia.de** sowie an die zuständige Ombudsperson gerichtet oder über die entsprechende Hotline gemeldet werden, die von einer externen Kanzlei betreut wird und auch für die eigenen Mitarbeiter zur Verfügung steht. Zugriff auf das AGG-Funktionspostfach haben alle Mitarbeiter der Abteilung Labour Relations/Arbeitsrecht. Die Verarbeitung erfolgt fallabhängig durch das Team, HR Business Partner oder auch durch Mitarbeiter des Bereichs Compliance. Zudem wurden im Jahr 2025 Personen gezielt für das Thema sexuelle Belästigung geschult, um zusätzlich einen persönlichen Meldeweg zur Verfügung zu stellen und auf diese Weise mehr Vertrauen zu schaffen. Die Personen sind im Intranet namentlich benannt. Gemeldete Verdachtsfälle werden umgehend nachverfolgt und, sollte sich ein Verdachtsfall bestätigen, individuell geahndet.

In unserer **Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage** sind keine Anhaltspunkte für ein seitens der Beschäftigten wahrgenommenes fehlendes Zugehörigkeitsgefühl aufgrund unzureichender Förderung von Vielfalt erkennbar. Daraus leiten wir ab, dass unsere Maßnahmen diese Auswirkung angemessen adressieren.

Im Rahmen unserer Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage haben wir Fragen zu Compliance-Funktionen im Unternehmen gestellt. U. a. können wir durch die Fragen Rückschlüsse auf die Kenntnisse zu den Meldekanälen ziehen. Hat der Großteil der Mitarbeiter Kenntnis über die Existenz dieser Kanäle, kann durch direkten Einbezug der eigenen Arbeitskräfte geschlussfolgert werden, dass potenzielles oder tatsächliches Verhalten von den Mitarbeitern gemeldet werden kann und die Kanäle somit wirksam sind. Zusätzlich werden Personen, die Hinweise über das BKMS-System einreichen, zu ihrer Zufriedenheit mit dem System befragt.

Die verschiedenen anonymen Meldekanäle werden in Richtung der Arbeitskräfte und der Geschäftspartner kommuniziert, beispielsweise im Rahmen von Schulungen und auf unserer Homepage. Die Hinweise bzw. Beschwerden, insbesondere wenn Rückschlüsse auf die Identität der hinweisgebenden Person möglich sind, werden vertraulich behandelt und nur von ausgewählten und speziell geschulten Arbeitskräften bearbeitet. Für weitere Einzelheiten wird auf → **G1-3** verwiesen. Durch die aktive Kommunikation sowie die regelmäßige Nutzung der Kanäle können wir sicherstellen, dass unsere Mitarbeiter diese kennen und ihnen vertrauen.

S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen

Zur Umsetzung unserer Personalstrategie zur Adressierung unserer wesentlichen Chance der **geringeren Fluktuation und gezielten Rekrutierung von Fachkräften durch an den Bedarfen der Arbeitnehmer und des Unternehmens ausgerichtete Arbeitsbedingungen**, die sich unmittelbar aus den wesentlichen Auswirkungen Zufriedenheit der Arbeitnehmer

> aufgrund einer angemessenen Entlohnung,
> aufgrund der Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben,
> durch Teilhabemöglichkeiten und
> durch berufliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten

ergibt, ergreifen wir zielgerichtete Maßnahmen.

Die Feststellung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt insbesondere auf Grundlage der Auswertungen unserer Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage. Durch diese Umfrage sowie unsere weiteren Formate wie qualitative Befragungen und Fluktuationsanalysen stellen wir sicher, dass unsere bislang etablierten Maßnahmen zielführend und angemessen sind sowie keine negativen Auswirkungen auf unsere Arbeitskräfte mit sich bringen. Unsere Maßnahmen zahlen auf ein positives Image von Vonovia als sichere und vertrauenswürdige Arbeitgeberin ein und erhöhen daher die Chance, Fachkräfte rekrutieren und langfristig binden zu können. Auf diese Weise tragen sie zum übergeordneten Ziel unserer HR-Strategie bei, passende und zufriedene Mitarbeiter für das Unternehmen zu finden und zu halten sowie die Veränderungsprozesse im Unternehmen zu begleiten.

Schwerpunkte unseres umfangreichen Maßnahmenbündels für ein erfolgreiches **Recruiting** lagen im Berichtsjahr in der Weiterentwicklung unseres Bewerbungs- und Einstellungsprozesses, unseres Ausbildungskonzepts, in der Anwerbung

von Fachkräften aus dem Ausland sowie in einer gezielten Weiterqualifizierung technischer Fach- und Hilfskräfte. Diese Maßnahmen ergreifen wir für den Geschäftsbereich in Deutschland. Da in den kommenden Jahren keine Entspannung des Fachkräftemangels zu erwarten ist, wollen wir unsere diesbezüglichen Prozesse kontinuierlich weiterentwickeln.

Im Berichtsjahr haben wir unsere zuvor auf Basis von Persona-Entwicklung, Marktanalysen und Experteninterviews erarbeitete Arbeitgebermarke erfolgreich visuell umgesetzt und sowohl intern als auch extern kommuniziert. Dafür wurde ein umfassendes, zielgruppenorientiertes Kreativkonzept entwickelt, das alle für Vonovia relevanten Fokusgruppen berücksichtigt. Für 2026 ist geplant, den Roll-out der Arbeitgebermarke weiter auszubauen, die Sichtbarkeit von Vonovia als attraktive Arbeitgeberin in Deutschland zu stärken und die Relevanz in unseren Fokuszielgruppen weiter zu erhöhen. Erste belastbare Wirkungs- und Erfolgskennzahlen der Maßnahmen werden voraussichtlich Ende 2026 vorliegen.

Vor dem Hintergrund der angespannten Situation auf dem Arbeitsmarkt möchten wir unsere Fluktuationsquote möglichst gering halten. Im Geschäftsjahr 2025 betrug diese 15,3 % – dies entspricht einer Verringerung um 1,4 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr. Um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken und gleichzeitig die Diversität unserer Arbeitskräfte zu fördern, setzen wir auch weiterhin auf die Anwerbung von Fachkräften aus Kolumbien für die Bereiche Elektroinstallation, Gartenlandschaftsbau, den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen sowie für den Technischen Service in Deutschland.

Als eine spezifische Maßnahme zur Erreichung einer hohen **Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität** sowie einer geringeren Personalfluktuation bieten wir dem Großteil unserer Arbeitskräfte unbefristete Arbeitsverträge an. Über 90 % unserer Arbeitskräfte im Gesamtkonzern verfügten im Berichtsjahr über einen solchen unbefristeten Arbeitsvertrag. Wir stellen nur in Ausnahmefällen Arbeitskräfte im Leiharbeitsverhältnis an. Darüber hinaus gibt es im Gesamtkonzern nur reguläre Beschäftigungsverhältnisse. Wir beschäftigen keine Saisonarbeiter oder Scheinselbstständige. Dies sichern wir in Deutschland über eine entsprechende Konzernrichtlinie ab. In Schweden gewährleistet die Einbindung der HR-Abteilung in den Beauftragungsprozess, dass die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Themas Scheinselbstständigkeit geprüft und eingehalten werden.

Darüber hinaus werden im Berichtsjahr rund 99 % der Mitarbeiter im Gesamtkonzern von Vonovia durch **Tarifverträge** erfasst. Tarifverträge werden regelmäßig neu ausgehandelt und stellen die Interessenvertretung der Arbeitskräfte sicher.

Um die Kaufkraft unserer Mitarbeiter zu sichern, haben wir eine Inflationsausgleichsprämie eingeführt, die ab 2025 dauerhaft ins Bruttomonatsgehalt integriert wurde. Neben den fixen Einkommensbestandteilen steht allen Beschäftigten, die zum 31. Dezember des Vorjahres mindestens ein Jahr im Unternehmen sind, die Teilnahme am Mitarbeiteraktienprogramm offen. Darüber hinaus enthalten eine Vielzahl der Arbeitsverträge weitere variable Lohnbestandteile, die in der Regel sowohl erfolgs- als auch leistungsbezogene Komponenten enthalten. Diese Maßnahmen gelten für einen überwiegenden Teil der Vonovia Mitarbeiter in Deutschland (exklusive Trainees, Auszubildende, Aushilfen sowie geringfügig Beschäftigte).

Weiterhin wurde im Jahr 2025 für die Beschäftigten der Vonovia Holding (exklusive leitende Angestellte, dual Studierende, Werkstudenten, Praktikanten, Auszubildende sowie geringfügig Beschäftigte) eine Betriebsvereinbarung zur Einführung eines Grading-Systems und einer Funktionsarchitektur beschlossen und eingeführt. Mit diesem Grading-System wird ein transparenter Ordnungsrahmen geschaffen werden, der Entwicklungsperspektiven und Karrieremöglichkeiten in verschiedenen Laufbahnmodellen aufzeigt. Darüber hinaus kann ein solcher Ordnungsrahmen auch ein Anknüpfungspunkt für marktgerechte Vergütung sein und zur Gewinnung und Bindung von Fachkräften beitragen.

Aus- und Weiterbildung sind sowohl für den Geschäftserfolg von Vonovia als auch für die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter von großer Relevanz. Als großer Ausbildungsbetrieb investiert Vonovia in die strukturierte Entwicklung seiner jungen Mitarbeiter. Für die Unterstützung und Schaffung idealer Ausbildungsbedingungen haben wir daher am Standort Berlin im Berichtsjahr unsere Handwerksakademie mit Schwerpunkt auf der handwerklichen Berufsaus- und -weiterbildung fertiggestellt. Die Akademie ist nach modernen technischen und digitalen Standards ausgestattet und soll als Blaupause für die Eröffnung weiterer Aus- und Weiterbildungsstandorte nach diesem Modell dienen. Für das Jahr 2026 sind bereits drei weitere Standorte in Deutschland in konkreter Planung.

Digitalisierung spielt eine zunehmend wichtige Rolle in unserem Ausbildungsansatz. Wir haben digitale Lernplattformen wie das Ulmer Lernportal für Gärtner-Azubis implementiert. Außerdem haben wir im Berichtsjahr unsere Ausbildungssoftware und digitale Lernmanagementsysteme für Deutschland weiter ausgebaut. Darüber hinaus werden wir unsere Ausbildungsprozesse weiter optimieren und standardisieren.

Zur Erhöhung der **Zufriedenheit der Arbeitnehmer durch berufliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten** sind zur Erweiterung des Angebots der Vonovia Akademie im Berichtsjahr

Anregungen aus der Mitarbeiterbefragung in die unmittelbare Ausgestaltung neuer Angebote und digitaler Lernformate eingeflossen. Die **Vonovia Akademie** bündelt zentral für alle – auch die teilzeitbeschäftigten – Mitarbeiter in Deutschland das gesamte Angebot an Weiterbildungs-, -qualifizierungs- und Trainingsformaten in einem Online-Katalog. Mit unserem Schulungsangebot möchten wir die Kompetenzen und das Wissen unserer Mitarbeiter mit Blick auf spezifische Rollen, Funktionen und Bedarfe aufbauen und erweitern. Neben klassischen Weiterbildungsformaten, wie E-Learning, Online-, Hybrid- und Präsenzweiterbildungsformaten, werden auch Materialien für On-the-Job-Learning sowie Peer-Learning-Formate angeboten. Durch die vielfältigen Entwicklungsmaßnahmen können sich unsere Mitarbeiter gezielt fachlich, methodisch und persönlich weiterbilden sowie berufliche Abschlüsse oder Qualifizierungen erreichen. Hierzu kooperieren wir ergänzend mit externen Hochschulpartnern und bieten neben weiterführenden Handwerksabschlüssen auch berufsbegleitende bzw. duale Studiengänge an. Eine gezielte Ausrichtung ausgewählter Maßnahmen auf bestimmte Unternehmensbereiche und Rollen stellt im Berichtsjahr sicher, dass die Angebote bedarfsgerecht fokussiert sind. Dies umfasst insbesondere auch Schulungs- und Kompetenzanforderungen, die sich aus den gesellschaftlichen Megatrends wie dem Klimawandel ergeben. On-Demand- und E-Learning-Angebote, wie beispielsweise digitale Weiterbildungen im Rahmen unseres Entwicklungsprogramms für Führungskräfte, sowie weitere Programme für unsere Mitarbeiter sollen die Weiterqualifizierung bei Vonovia künftig noch agiler und personalisierter gestalten. So können sich Führungskräfte beispielsweise mit professionellen Coaches zu konkreten Aspekten und Herausforderungen von Veränderungsprozessen austauschen und beraten lassen. Das breite Programmangebot wurde im Berichtsjahr in Deutschland um neue Trainings, kuratierte Lerninhalte und Leitfäden erweitert, um aktuelle und künftige Bedarfe abzudecken. Mithilfe unseres umfassenden Entwicklungsprogramms für Führungskräfte sollen u. a. Kernkompetenzen entlang der Dimensionen guter Führung sowie Grundwissen zu Innovationsthemen, z. B. zur Integration nachhaltigen Handelns in den eigenen Verantwortungsbereich, analog zum Führungskräfteverständnis vermittelt werden.

Unser Angebot an individuellen Weiterentwicklungsmöglichkeiten wird in Deutschland zukünftig um ein Nachwuchsförderprogramm für Talente erweitert, das seit diesem Jahr in Konzeption ist und 2026 erstmalig etabliert werden soll. Im Rahmen dieses Programms sollen junge Leistungs- und Potenzialträger begleitet werden, um diesen u. a. bei der Entscheidungsfindung bezüglich einer Experten- oder Führungslaufbahn zur Seite zu stehen.

Als Maßnahme zur Adressierung der Mitarbeiterzufriedenheit bezüglich **Teilhabemöglichkeiten** haben wir auch im Berichtsjahr neben der Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage jährliche und systematische **Feedbackgespräche** (sowohl bottom-up als auch top-down) im Gesamtkonzern durchgeführt (siehe auch → **S1-2** und → **S1-13**). Diese sollen eine Kultur der kontinuierlichen Verbesserung – sowohl von Mitarbeitern als auch von Führungskräften –, der Wertschätzung und des gegenseitigen Vertrauens fördern sowie die Zusammenarbeit im Team zu verbessern.

Als Maßnahmen zur **Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben** setzen wir auf eine **Flexibilisierung der Arbeitsmodelle und -umgebung**, die auf die individuellen Bedürfnisse unserer Arbeitskräfte zugeschnitten ist. Unsere HR-Prozesse unterstützen eine flexiblere Arbeitsweise durch aufgrund einer Betriebsvereinbarung ermöglichtes mobiles Arbeiten. Entsprechende Betriebsvereinbarungen sind für die kaufmännischen Mitarbeiter der Vonovia Holding, des Kundenservices, des Technischen Services, des Wohnumfeldservices sowie der BUWOG gültig. Weiterhin ermöglichen wir unseren Beschäftigten befristete und unbefristete Teilzeitarbeit, Pflegezeit etc. sowie die Nutzung von unterschiedlichen Gleitzeitmodellen. Außerdem treiben wir den sukzessiven Ausbau und die Weiterentwicklung von digitalen Prozessen bei Vonovia voran. Hierzu zählen u. a. die Ausstattung mit mobilen Endgeräten, der sichere Datenverkehr außerhalb der Büroinfrastruktur sowie die Nutzung digitaler Meetings, die für einen überwiegenden Teil unserer Mitarbeiter im Gesamtkonzern verfügbar sind.

Um die zukünftige Zusammenarbeit in modernen Arbeitswelten weiterzuentwickeln, hat Vonovia im Berichtsjahr das Projekt „New Work @ Vonovia“, zunächst mit Fokus auf die Unternehmenszentrale in Bochum, umgesetzt. Dieses zielt darauf ab, unseren Mitarbeitern ein attraktives Arbeitsumfeld zu bieten, welches ihren individuellen Bedürfnissen gerecht wird. Die Initiative umfasst insgesamt vier Fokusthemen. Dazu gehören die Ausgestaltung von verschiedenen Arbeitsmodellen, eine moderne Arbeitsplatzgestaltung, digitale Tools und Technologien sowie Schulungskonzepte für Führungskräfte und Mitarbeiter.

Für eine bessere **Unterstützung der Work-Life-Balance** bieten wir darüber hinaus auch im Berichtsjahr für unsere Mitarbeiter in Deutschland Benefits, die über die monetäre Vergütung hinausgehen. Dazu gehören beispielsweise Angebote wie das JobRad, unsere betriebliche Altersvorsorge, Ferienapartments, diverse Kooperationen mit Sport- und Fitnessanbietern sowie Beratungsangebote, beispielsweise im Bereich des betrieblichen Gesundheitsmanagements.

Da es sich bei den Maßnahmen zur Schaffung von an den Bedarfen der Arbeitnehmer ausgerichteten Arbeitsbedingungen um einen kontinuierlichen Prozess handelt und die Maßnahmen stets an die aktuellen Begebenheiten angepasst werden, existiert grundsätzlich kein Zeithorizont zum

Abschluss der Maßnahmen, es sei denn, es werden diesbezüglich abweichende Angaben zu Einzelmaßnahmen gemacht.

Die **Wirksamkeit** der in → S1-1 und → S1-4 beschriebenen Strategien und Maßnahmen wird mithilfe unterschiedlicher Auswertungen nachverfolgt. Durch die Auswertung der Ergebnisse unserer Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage wird die Effektivität unserer Maßnahmen zur **Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben** sichergestellt, da Mitarbeiter im Rahmen der Umfrage einerseits direkt Kritik und Verbesserungsbedarfe kommunizieren können. Andererseits gibt ein Teil-Indikator der Vollbefragung zur Einschätzung der Befragten zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie genaueren Aufschluss zur diesbezüglichen Zufriedenheit. Im Berichtsjahr lag die Zustimmung bei diesem Teil-Indikator bei 85 %.

Der Erfolg unseres Ausbildungskonzepts und die Attraktivität von Vonovia als **Ausbildungsunternehmen** werden anhand der Ausbildungszahlen sowie der -quote nachverfolgt. Die Zahl der Auszubildenden in Deutschland konnten wir im Jahr 2025 – von 662 im Jahr 2024 – auf 735 Auszubildende erneut steigern. Dieser Wert entspricht einer Ausbildungsquote von rund 5,8 % (in Deutschland).

Die Wirksamkeit des Erfolgs unserer **Recruiting-Maßnahmen** verfolgen wir anhand der Zahl der Neueinstellungen nach. Unser diesbezügliches Ziel ist es, die Zahl der Neueinstellungen mindestens auf dem gleichen hohen Niveau wie im Vorjahr zu halten. Im aktuellen Berichtsjahr haben wir 2.355 neue Mitarbeiter (2024: 2.075) eingestellt. Zudem war für 2025 eine Zielsetzung, weitere Fachkräfte aus Kolumbien in ein Anstellungsverhältnis bei Vonovia zu bringen. Mittlerweile sind bereits 80 Kollegen aus Kolumbien (2024: 65) in den Bereichen Elektroinstallation sowie Gartenlandschaftsbau für Vonovia im Einsatz.

Die Feststellung der erforderlichen und angemessenen Maßnahmen zur Adressierung der wesentlichen Auswirkung „**Fehlendes Zugehörigkeitsgefühl aufgrund unzureichender Förderung von Vielfalt**“ erfolgt zum einen direkt aus unserer Zielsetzung, Chancengleichheit speziell für Frauen sicherzustellen und daher den Anteil an Frauen in Führungspositionen auf der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands zu erhöhen. Zum anderen erhalten wir entsprechende Impulse aus den Anregungen, die wir im Rahmen unserer Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage von unserer Belegschaft erhalten, wodurch wir außerdem sicherstellen, dass unsere Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf unsere Arbeitskräfte mit sich bringen. Darüber hinaus werden angemessene und erforderliche Maßnahmen ermittelt, geprüft und nach fundierter Bewertung implementiert. Sollte sich über unsere Meldekanäle beispielsweise eine erhöhte Anzahl gemeldeter Fälle bezüglich Diskriminierung ergeben, leiten wir daraus ebenfalls einen Anpassungsbedarf unserer diesbezüglichen Maßnahmen ab.

Als Maßnahme für eine diskriminierungsfreie Arbeitsumgebung hat Vonovia ein umfassendes System für **Beschwerdemanagement** implementiert, das im Berichtsjahr im Gesamtkonzern bestand (siehe hierzu → S1-3). So können Betroffene etwa über die Whistleblowing-Hotline – einem webbasierten Hinweisgebersystem – oder eine bestellte Ombudsperson mögliche Diskriminierungsvorfälle melden. Eine Betriebsvereinbarung zum Umgang mit Diskriminierung, sexueller Belästigung und Mobbing am Arbeitsplatz ist für die österreichische Tochtergesellschaft BUWOG seit dem Frühjahr 2024 in Kraft. Sie regelt für diesen Geltungsbereich die Tatbestände von Diskriminierung und Belästigung am Arbeitsplatz sowie die entsprechenden Mechanismen der etablierten möglichen Beschwerdeverfahren, die zur Vermeidung und Verfolgung von Diskriminierung bei auftretenden Fällen von Betroffenen in Anspruch genommen werden können.

Wir setzen kontinuierlich weitere Maßnahmen in diesem Kontext um bzw. passen unsere Maßnahmen sich verändernden Rahmenbedingungen an. So aktualisieren wir regelmäßig unsere **Weiterbildungen für diskriminierungsfreies Verhalten**. Seit 2023 steht in Deutschland ein E-Learning zum Thema „Vorurteile und Stereotype erkennen und reduzieren“ kostenfrei für alle Mitarbeiter zur Verfügung. Um das Thema Diversität noch stärker auf der strategischen Ebene des Unternehmens zu verankern, verfügt Vonovia außerdem über ein freiwilliges Angebot zur Führungskräfteentwicklung – u. a. mit Fokus auf das Thema „unbewusste Vorurteile“. Gleichzeitig haben wir das Thema Diversität als ein wichtiges Teilkriterium in der Führungskräfteentwicklung etabliert.

Eine besondere Aufgabe sehen wir in der **Stärkung von Chancengleichheit** von Frauen im Unternehmen. In Österreich wird eine neuerliche Auszeichnung mit dem equalitA-Gütesiegel für innerbetriebliche Frauenförderung angestrebt, für welches die notwendigen Unterlagen im Berichtsjahr eingereicht wurden. In Deutschland bestehen mit dem Frauennetzwerk, dem Female Leadership Forum und einem Mentorenprogramm für Top-Potenzialträgerinnen gleich drei Programme zur Förderung von Chancengleichheit von Frauen. Im Frauennetzwerk waren im aktuellen Geschäftsjahr mehr als 300 (2024: rund 200) Teilnehmerinnen aktiv. Im zentralen Fokus steht das unternehmensübergreifende Netzwerken, z. B. durch Treffen mit Vorstellung der Handwerksakademie Berlin und des Kundenservices in Essen sowie der Einrichtung von Business Lunches. Für das Female Leadership Forum wurden 138 (2024: 135) Frauen im Verteiler verzeichnet. Zentrales Ziel dieses Programms ist – über das Netzwerken hinaus – eine Erhöhung der Sichtbarkeit und Stärkung der Profile der Teilnehmerinnen, beispielsweise

durch gezieltes Mentoring. Das Mentorenprogramm wurde im Geschäftsjahr erstmalig mit acht Potenzialträgerinnen gestartet. Darüber hinaus verfügen wir über weitere Netzwerke für den Austausch und die Förderung von Vielfalt, beispielsweise zu Belangen der LGBTQ-Community.

Mit der Anerkennung der ILO-Kernarbeitsnormen, die wir in unserer Konzernrichtlinie zur Achtung der Menschenrechte verbindlich seit 2020 für den gesamten Konzern festgeschrieben haben, bekennt sich Vonovia zu einer **gendergerechten Bezahlung**. Um Diskriminierungen in der Bezahlung identifizieren und beheben zu können, analysieren wir regelmäßig unser Gehaltsgefüge und weisen unser Gender Pay Gap aus (siehe → **S1-16**). Seit der Einführung der Kennzahl bei Vonovia im Jahr 2020 konstatieren wir regelmäßig ein Gender Pay Gap zugunsten der weiblichen Arbeitskräfte. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass im geringer entlohnten handwerklich-technischen Bereich vorwiegend Männer tätig sind, während in den höher dotierten kaufmännischen Berufen ein ausgeglichener Anteil zwischen den Geschlechtern besteht. Dieses Gender Pay Gap resultiert daher nicht aus einer Benachteiligung männlicher Arbeitskräfte, sondern aus dem für diese Kennzahl notwendigen Vergleich unterschiedlicher Berufsgruppen, die mit einem unterschiedlichen Ausbildungsniveau und einer unterschiedlichen berufsspezifischen Entlohnung einhergehen.

Außerdem soll die sukzessive Harmonisierung der Sozialleistungen eine entsprechende **Gleichberechtigung der Mitarbeiter** in ihrem jeweiligen Land der Anstellung sicherstellen. So wurde in Österreich in Analogie zum Mitarbeiteraktienprogramm in Deutschland ebenfalls ein Mitarbeiteraktienprogramm aufgesetzt. Die Regelungen wurden hierzu in einer Betriebsvereinbarung der BUWOG festgeschrieben. Nach der Einführung einer neuen, einheitlichen betrieblichen Altersversorgung im Jahr 2021 steht dieses Angebot zudem auch im Berichtsjahr einem Großteil der Arbeitskräfte von Vonovia in Deutschland zur Verfügung. In Schweden hat die Mitarbeiterbefragung 2025 gezeigt, dass 87 % der Beschäftigten bei Victoriahem der Meinung sind, dass alle Mitarbeiter gleiche Chancen und Rechte haben.

Die **Vereinbarkeit von Familie und Beruf** ist uns ein besonders wichtiges Anliegen, weshalb wir alle Führungsrollen mit der Option auf Teilzeittätigkeit ausschreiben. Auch die BUWOG in Österreich stellt für ihre Arbeitskräfte diverse Angebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf bereit. Gleiches gilt für Victoriahem in Schweden. So stellt das Thema Pflege von Angehörigen ein Schwerpunktthema dar, über das die Mitarbeiter im Rahmen von Informationsveranstaltungen sowie über die „because we care"-App informiert werden. 2023 hat die BUWOG zudem eine Rezertifizierung als familienfreundliches Unternehmen durch das österreichische Bundesministerium für Arbeit, Familie und Jugend erfolgreich durchlaufen. Diese Rezertifizierung findet alle drei Jahre statt und hatte somit auch im Jahr 2025 Gültigkeit. Diese Maßnahme besteht bis zu der nächsten Rezertifizierung im Geschäftsjahr 2026 fort. In Schweden wurde Victoriahem für ihre integrative und herzliche Arbeitskultur sowie ihre Ausrichtung auf Fürsorge, Teilhabe und nachhaltige Entwicklung im Berichtsjahr als „Karriärföretagen 2026" (Karriereunternehmen) ausgezeichnet.

Da es sich bei den Maßnahmen zur Vermeidung von Diskriminierung und zur Förderung von Chancengleichheit um einen kontinuierlichen Prozess handelt und die Maßnahmen stets an die aktuellen Begebenheiten angepasst werden, existiert grundsätzlich kein Zeithorizont zum Abschluss der Maßnahmen.

Die **Wirksamkeit** unserer Strategie und Maßnahmen zur Stärkung der Chancengleichheit wird mithilfe des SPI-Teil-Indikators „Anteil weiblicher Führungskräfte" nachverfolgt. Zu Einzelheiten wird auf Abschnitt → **S1-5** verwiesen. Gleichzeitig gibt die regelmäßige Erhebung der Kennzahl zu geschlechtsspezifischen Gehaltsunterschieden (Gender Pay Gap, siehe → **S1-16**) übergeordnet Aufschluss über den Erfolg unserer Maßnahmen zur Harmonisierung unserer Vergütungsmodelle. Zu Einzelheiten sowie zur Wirksamkeit und Zielerreichung bezüglich Diskriminierung wird auf Abschnitt → **S1-3** sowie auf → **G1-3** verwiesen.

Insgesamt sehen wir unsere derzeitigen Maßnahmen als adäquat an, um unsere wesentliche negative Auswirkung zu reduzieren und zu unseren wesentlichen positiven Auswirkungen beizutragen. Negative Auswirkungen unserer Maßnahmen würden sich in unserer Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage oder unseren Beschwerdemechanismen widerspiegeln. Dies ist im Abgleich mit den konkreten Ergebnissen und Rückläufen aus diesen Maßnahmen (siehe für weitere Informationen → **S1-3**, → **S1-4** und → **G1-3**) nicht ersichtlich. Unsere regelmäßige konzernweite Überprüfung unserer Auswirkungen, Chancen und Risiken in Bezug auf die eigenen Arbeitskräfte und andere wesentliche Geschäftsaktivitäten in unserer Wertschöpfungskette stellt darüber hinaus sicher, etwaige potenziell auftretende negative Auswirkungen zukünftig frühzeitig zu identifizieren und angemessen darauf zu reagieren (für mehr Details siehe → **ESRS 2 SBM-2** und → **SBM-3**).

Negative Auswirkungen des Übergangs zu einer umweltfreundlicheren, treibhausgasneutralen Wirtschaft auf unsere eigenen Arbeitskräfte könnten sich ergeben, falls es aufgrund des Fachkräftemangels zu Überlastungen unserer Arbeitskräfte durch Mehrarbeit kommen sollte. Ein weiterer Grund kann in der Transformation bestimmter Geschäftsbereiche aufgrund von neuen Klimaschutzrichtlinien, wie z. B. der Umsetzung der Energy Performance of Buildings

Directive (EPBD) in deutsches Recht, oder Technologien auf dem Markt, die unsere Geschäftsprozesse beeinflussen, liegen. In der Folge kann ein erhöhter Rekrutierungs- sowie Weiterbildungs- und Schulungsbedarf für die Implementierung, den Umgang mit und die Weiterentwicklung neuer Technologien im Kerngeschäft erwachsen. Die geschäftsbezogene Notwendigkeit energieeffizienter Sanierungen und Neubauten mit dem Ziel der Treibhausgas-Reduktion bedingt einen hohen Bedarf an Fachkräften im handwerklich-technischen, aber auch im kaufmännischen Bereich. Wir mildern diese Auswirkungen ab, indem wir unsere Mitarbeiter in diesen Bereichen weiterbilden, zu einem langfristigen Verbleib bei Vonovia motivieren und neue Fachkräfte rekrutieren. Gleichzeitig können diese oben genannten branchenspezifischen Faktoren einen negativen Einfluss auf die Beschäftigungssituation in einigen Geschäftsbereichen (z. B. im Bereich Modernisierung und Development) bei Vonovia haben.

In das Management der wesentlichen Auswirkungen sind unsere CHRO sowie unsere Bereichsleitung HR auf oberster Ebene eingebunden. Hinsichtlich des Managements der identifizierten wesentlichen Auswirkungen haben wir strukturelle Vorkehrungen im Bereich HR getroffen. Die Themen Vergütung und Chancengleichheit werden dabei durch entsprechende Organisationseinheiten im Bereich gezielt bearbeitet und systematisch verfolgt.

S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Unsere übergeordneten Ziele eines erfolgreichen Transformations- und Wachstumsprozesses bedingen eine erfolgreiche Personalstrategie zur Rekrutierung und Bindung von Mitarbeitern. Diesem steht die Herausforderung des Fachkräftemangels entgegen. Um unsere Attraktivität als Arbeitgeberin mindestens auf dem gleichen Niveau des Vorjahres zu halten, somit den negativen Folgen des Fachkräftemangels entgegenzutreten und Mitarbeiter langfristig an Vonovia zu binden und neue Mitarbeiter zu rekrutieren, verfolgen wir das übergeordnete Ziel einer **stetig hohen Mitarbeiterzufriedenheit**. Die Mitarbeiterzufriedenheit stellt gleichzeitig einen der sechs steuerungsrelevanten Teil-Indikatoren des konzernweiten SPI dar, mithilfe dessen die Zielerreichung nachverfolgt wird. Eventuelle Verbesserungsmöglichkeiten können durch die Auswertung unserer Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage evaluiert werden. Die Mitarbeiterzufriedenheit hängt zudem unmittelbar mit den Arbeitsbedingungen bei Vonovia zusammen, die sich aus unseren folgenden wesentlichen IROs ergeben:

> Zufriedenheit der Arbeitnehmer durch berufliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten,
> Zufriedenheit der Arbeitnehmer durch Teilhabemöglichkeiten,
> Zufriedenheit der Arbeitnehmer aufgrund einer angemessenen Entlohnung sowie
> Zufriedenheit der Arbeitnehmer aufgrund der Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben.

Der Zufriedenheitswert bezieht sich auf den Gesamtkonzern und basiert auf dem aggregierten Zustimmungswert, dem sogenannten Bindungsindex, der zugrunde liegenden Mitarbeiterumfrage (Zustimmung zu der übergeordneten Frage „Alles in allem kann ich sagen, dies hier ist ein sehr guter Arbeitsplatz."). Der Bindungsindex (2025: 84 % / 2024: 78 %) selbst besteht aus fünf Fragen und ist darüber hinaus – in Kombination mit der Fluktuationsquote – ein geeignetes Instrument zur Messung der Wirkung unserer Personalmaßnahmen auf die Bindung unserer Mitarbeiter an das Unternehmen. Da der methodische Aufbau der Befragung individuell auf die Personalmaßnahmen und die Mitarbeiterstruktur von Vonovia zugeschnitten ist, lässt sich der konsolidierte Zustimmungswert nur eingeschränkt mit Befragungsverfahren anderer Unternehmen vergleichen. Die Ziele des SPI werden im Rahmen der Fünfjahresplanung für jeden Teil-Indikator festgelegt. Die Zielerreichung wird am Ende des Jahres über den erreichten IST-Wert ermittelt. Für 2030 verfolgen wir das mittelfristige Ziel, einen **Zustimmungswert von mindestens 77 %** zu erzielen und zu halten. Der Bezugswert für die Fortschrittsmessung ist das Vorjahr. Als Bezugsjahr gilt das aktuelle Berichtsjahr. Im Berichtsjahr lag der Zustimmungswert bei 85 % (2024: 79 %). Änderungen unserer Ziele ergaben sich im Berichtszeitraum nicht. Der IST-Wert der Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit im Berichtsjahr entspricht somit dem Planwert. Da es sich um einen SPI-Teil-Indikator handelt (weitere Informationen siehe → **ESRS 2 GOV-3**), erfolgt die Überwachung direkt durch den Vorstand.

Bezüglich der Zielsetzung, eine Gleichstellung der Geschlechter zu erreichen und Frauen im Unternehmen zu stärken, haben wir uns das Ziel gesetzt, den **Anteil an Frauen in Führungspositionen** der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands mittelfristig bis **2030** auf **mindestens 30 %** zu steigern und zu halten. Bei der Definition des Zielwerts haben wir uns an der Repräsentanz von Frauen im Gesamtkonzern orientiert. Die Kennzahl, mithilfe derer wir unsere diesbezügliche Zielerreichung nachverfolgen und etwaige Notwendigkeiten von Maßnahmenanpassungen eruieren, bezieht sich auf den Gesamtkonzern und steht in direktem Zusammenhang mit unserer wesentlichen Auswirkung des fehlenden Zugehörigkeitsgefühls aufgrund unzureichender Förderung von Vielfalt. Als ein weiterer Teil-Indikator, der in den SPI einfließt, unterliegt auch der Anteil von Frauen in Führungspositionen als Zielwert der Fünfjahresplanung. Der

Bezugswert für die Fortschrittsmessung ist das Vorjahr. Als Bezugsjahr gilt das aktuelle Berichtsjahr. Im Berichtsjahr lag unser Anteil an Frauen in Führungspositionen bei 26,7 % (2024: 25,8 %). Damit entspricht der IST-Wert des Berichtsjahres nicht dem Planwert von 29,5 %. Wir sehen eine Erreichung der Mittelfrist-Zielmarke von mindestens 30 % bis zum Jahr 2030 dennoch als weiterhin realistisch an. Da es sich um einen SPI-Teil-Indikator handelt, erfolgt die Überwachung direkt über die Berichterstattung gegenüber dem Vorstand. Änderungen unserer Ziele ergaben sich im Berichtszeitraum nicht.

Beide Ziele spiegeln unmittelbar die Zielvorgabe des formalisierten Konzepts unserer übergreifenden HR-Strategie wider. Diese umfasst

> eine Wachstums- und Transformationsoffensive zur langfristigen Sicherung des Geschäftserfolgs sowie damit zusammenhängender Arbeitsplätze und damit einhergehend einer Rekrutierung neuer sowie langfristigen Bindung bestehender Fachkräfte sowie

> die langfristige Weiterentwicklung und Verankerung einer innovativen, offenen und dynamischen Unternehmenskultur, die Gleichbehandlung und Chancengleichheit fördert.

Eine Einbindung von Arbeitnehmern oder Arbeitnehmervertretern in den Zielsetzungsprozess erfolgte nicht.

S1-6 – Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens

Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens

	2024		2025
Anzahl der Arbeitnehmer	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)
Arbeitnehmer nach Geschlecht			
Männlich	9.506	8.571	9.040
Weiblich	6.462	3.485	3.668
Divers	–	–	–
Keine Angaben	–	–	–
Gesamtzahl der Beschäftigten	15.968	12.056	12.708

Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens

	2024		2025
Anzahl der Arbeitnehmer	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)
Arbeitnehmer nach Land			
Deutschland	15.076	11.164	11.849
Österreich	367	367	365
Schweden	525	525	494

Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens

	2024				2025			
	Männlich	Weiblich	Divers	Ins-gesamt	Männlich	Weiblich	Divers	Ins-gesamt
Zahl der Arbeitnehmer								
Insgesamt	9.506	6.462	–	15.968	9.040	3.668	–	12.708
Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	8.571	3.485	–	12.056	9.040	3.668	–	12.708
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen								
Insgesamt	8.435	5.703	–	14.138	8.179	3.285	–	11.464
Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	7.661	3.095	–	10.756	8.179	3.285	–	11.464
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen								
Insgesamt	1.071	759	–	1.830	861	383	–	1.244
Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	910	390	–	1.300	861	383	–	1.244
Zahl der Abrufkräfte								
Insgesamt	–	–	–	–	–	–	–	–
Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	–	–	–	–	–	–	–	–
Zahl der Vollzeitkräfte								
Insgesamt	8.655	3.715	–	12.370	8.546	2.575	–	11.121
Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	8.071	2.454	–	10.525	8.546	2.575	–	11.121
Zahl der Teilzeitkräfte								
Insgesamt	851	2.747	–	3.598	494	1.093	–	1.587
Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	500	1.031	–	1.531	494	1.093	–	1.587

Arbeitnehmerfluktuation

	2024		2025
	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)
Anzahl Arbeitnehmer, die das Unternehmen im Berichtszeitraum verlassen haben*	2.709	1.953	1.885
Fluktuationsquote im Berichtszeitraum in %	17,7	16,7	15,3

* Dazu kommen im Jahr 2025 285 Austritte im Pflegesegment. Dadurch ergibt sich eine Gesamtzahl der Austritte im Geschäftsjahr von 2.170.

Für den Ausweis der Daten zu den Merkmalen der Arbeitnehmer verwenden wir die Personenzahl, keine Vollzeitäquivalente. Die Anzahl der Arbeitnehmer wird nach der Zählweise des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) erhoben. Dies inkludiert Teilzeitkräfte und exkludiert den Aufsichtsrat, den Vorstand, Auszubildende sowie Arbeitnehmer, deren Beschäftigungsverhältnis wegen Erziehungsurlaub ruht, und Arbeitnehmer in der Freistellungsphase der Altersteilzeitarbeit.

Die HGB-Zählweise wurde auch für die Merkmale der Angestellten in Österreich und Schweden angewendet.

Für die Arbeitnehmerfluktuation gilt: Alle Austritte erfolgen nach HGB-Zählweise, zusätzlich werden Aushilfen, Werkstudenten und geringfügig Beschäftigte exkludiert. Die Anzahl der Austritte berücksichtigt den im Geschäftsjahr veräußerten Pflegebereich bis zum Abgangszeitpunkt des Geschäftsbereichs. Die Berechnung der Fluktuationsquote erfolgt nur unter Berücksichtigung der fortgeführten Geschäftsbereiche. Wir nutzen für die Berechnung die Definition der European Public Real Estate Association (EPRA): Austritte im Geschäftsjahr (exklusive integrationsbedingte Austritte) / Anzahl der Arbeitnehmer zum 31. Dezember 2025 x 100 %. Wir verwenden keine Durchschnittswerte, sondern eine Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember 2025.

Typischerweise werden Arbeitnehmer bei Vonovia unbefristet eingestellt. In der deutschen – wie auch der österreichischen und schwedischen – Gesetzgebung besteht ein Recht auf Teilzeit bzw. sind Teilzeitwünsche der Arbeitnehmer zu berücksichtigen. Die Teilzeitquote fußt daher auf keiner personalstrategischen Ausrichtung, sondern berücksichtigt die individuellen Bedarfe der Arbeitnehmer.

Für den Ausweis der Arbeitnehmerzahlen in weiteren Teilen dieses Geschäftsberichts nutzen wir dieselbe Erhebungsmethode wie hier im → **S1-6**.

S1-7 – Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens

Die Gesamtzahl der bei Vonovia tätigen Fremdarbeitskräfte beträgt 52 (2024: 63). Hierbei handelt es sich in erster Linie um Personen im Bereich der „Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften nach NACE-Code N78 (Leiharbeitnehmer)“. Selbstständige beschäftigen wir nicht.

Die Schwankungen im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum resultieren aus abweichenden Projektbedarfen. Signifikante unterjährige Schwankungen der Anzahl der Leiharbeitnehmer im Berichtszeitraum ergeben sich nicht.

Die Zählweise der Fremdarbeitskräfte entspricht derer in → **S1-6** dieses Standards, d. h. Ausweis der Personenzahl nach HGB-Zählweise zum Stichtag 31. Dezember 2025.

Leiharbeitnehmer werden bei uns eingesetzt, um Belastungsspitzen im Projektkontext oder bei kurzfristigen Auftragsspitzen abzufedern. Sie ersetzen keine regulären Beschäftigungsverhältnisse.

Die Anzahl der Leiharbeitnehmer bewegt sich auf in der Regel unter 1 % der Gesamtbeschäftigten. Schwankungen entstehen aus den unterschiedlichen Projektbedarfen.

S1-8 – Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

Bei Vonovia sind rund 99 % der Arbeitnehmer von Tarifverträgen abgedeckt. Teilweise besteht eine Mehrfachabdeckung, wenn Beschäftigte bei Vonovia Deutschland, zusätzlich zum Tarifvertrag zur Gründung von Betriebsräten, durch einen Lohntarifvertag abgedeckt sind.

Bei Vonovia sind rund 99 % der Arbeitnehmer von Arbeitnehmervertretungen im Rahmen des sozialen Dialogs abgedeckt.

Es besteht ein SE-Betriebsrat aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung. In Deutschland besteht zudem ein Konzernbetriebsrat.

Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

	2024						2025		
	Tarifvertragliche Abdeckung				Sozialer Dialog		Tarifvertragliche Abdeckung		Sozialer Dialog
	Arbeitnehmer – EWR (für Länder mit >50 Arbeitnehmern, die >10 % der Gesamtzahl ausmachen)		Arbeitnehmer – Nicht-EWR-Länder (Schätzung für Regionen mit >50 Arbeitnehmern, die >10 % der Gesamtzahl ausmachen)		Vertretung am Arbeitsplatz (nur EWR) (für Länder mit >50 Arbeitnehmern, die >10 % der Gesamtzahl ausmachen)		Arbeitnehmer – EWR (für Länder mit >50 Arbeitnehmern, die >10 % der Gesamtzahl ausmachen)	Arbeitnehmer – Nicht-EWR-Länder (Schätzung für Regionen mit >50 Arbeitnehmern, die >10 % der Gesamtzahl ausmachen)	Vertretung am Arbeitsplatz (nur EWR) (für Länder mit >50 Arbeitnehmern, die >10 % der Gesamtzahl ausmachen)
	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)
Abdeckungsquote									
0–19 %									
20–39 %									
40–59 %									
60–79 %									
80–100 %	Deutschland	Deutschland			Deutschland	Deutschland	Deutschland		Deutschland

S1-9 – Diversitätskennzahlen

Diversitätsparameter

	2024			2025	
Anzahl der Arbeitnehmer	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	In %	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)	In %
Geschlechterverteilung im Top-Management*					
Männlich	186	173	68,6	170	73,3
Weiblich	85	60	31,4	62	26,7
Divers	–	–	–	–	–
Altersverteilung der Arbeitnehmer					
Unter 30 Jahre	2.095	1.621	13,1	1.741	13,7
Zwischen 30 und 50 Jahre	7.822	6.168	49,0	6.518	51,3
Über 50 Jahre	6.051	4.267	37,9	4.449	35,0
Unbekannt	–	–	–	–	–

* Erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands.

S1-10 – Angemessene Entlohnung

Bei Vonovia erhalten – wie im Vorjahr – alle Arbeitnehmer eine angemessene Entlohnung, die im Einklang mit den geltenden Referenzwerten steht.

Als Referenzwerte beziehen wir uns – gemäß der Richtlinie (EU) 2022/2041 des Europäischen Parlaments und des Rates – in Deutschland auf den gesetzlich verankerten Mindestlohn sowie in Österreich und Schweden auf den für die entsprechende Berufsgruppe oder Branche vereinbarten kollektivvertraglichen Mindestlohn.

S1-11 – Soziale Absicherung

Die soziale Absicherung ist in den Ländern, in denen der Konzern tätig ist, gesetzlich verankert. Somit sind alle Arbeitnehmer (100 %, 2024 ebenfalls 100 %) von Vonovia gegen Verdienstausfälle aufgrund von Krankheit, Arbeitslosigkeit, Arbeitsunfällen und Erwerbsunfähigkeit, Elternurlaub und Ruhestand abgesichert.

S1-12 – Menschen mit Behinderungen

Menschen mit Behinderungen

	2024		2025
in %	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)
Anteil der Arbeitnehmer mit Behinderungen*			
Männlich	3,5	3,3	3,1
Weiblich	4,1	3,2	3,0
Divers	–	–	–
Insgesamt	3,8	3,3	3,1

* Nach der sozialrechtlichen Definition für Behinderung nach SGB IX §2 in Deutschland bzw. BEinstG, Art. II § 2 in Österreich (Grad der Behinderung von mind. 50 %). In Schweden ist die Erhebung von Daten bzgl. Menschen mit Behinderung aus rechtlichen Gründen nicht zulässig. Die Darstellung bezieht sich daher auf Deutschland und Österreich und berücksichtigt die Gesamtzahl der Arbeitnehmer für beide Länder nach S1-6.50.

S1-13 – Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

Parameter für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

	2024			2025	
	Insgesamt	Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	In %	Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)	In %
Arbeitnehmer, die an regelmäßigen Leistungs- und Laufbahnbeurteilungen teilgenommen haben					
Männlich	3.080	2.915	34,0	5.938	65,7
Weiblich	2.797	2.231	64,0	2.383	65,0
Divers	–	–	–	–	–
Insgesamt	5.877	5.146	42,7	8.321	65,5
Anteil an Sollüberprüfungen in %	81,8	93,0	–	81,1	–
Durchschnittliche Zahl der Schulungsstunden* je Arbeitnehmer					
Männlich	5,4	5,5	–	5,8	–
Weiblich	7,7	10,3	–	7,5	–
Divers	–	–	–	–	–
Insgesamt	6,3	6,9	–	6,3	–

* Nur über die Vonovia Akademie erfasste Schulungen/Weiterbildung enthalten.

S1-15 – Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

in %	2024 Insgesamt	2024 Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	2025 Insgesamt (fortgeführte Geschäftsbereiche)
Anteil der Arbeitnehmer, die Anspruch auf Arbeitsfreistellung aus familiären Gründen haben*	83,8	96,2	96,5
Anteil der anspruchsberechtigten Arbeitnehmer, die Arbeitsfreistellung aus familiären Gründen in Anspruch genommen haben			
Männlich	3,4	3,4	3,4
Weiblich	5,3	7,0	6,9
Divers	–	–	–

* Rechtlicher Anspruch besteht in Österreich und Schweden für alle Arbeitnehmer. In Deutschland besteht kein 100 %-iger Anspruch auf Arbeitsfreistellung aus familiären Gründen, da kein gesetzlicher Anspruch auf Vaterschaftsurlaub besteht.

S1-16 – Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

	2023 Insgesamt	2023 Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	2024 Insgesamt	2024 Davon fortgeführte Geschäftsbereiche	2025 Insgesamt
Verdienstunterschiede zwischen Frauen und Männern in %*	2,5	-5,7	-0,4	-6,7	-1,8
Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung der am höchsten bezahlten Einzelperson zum Median der jährlichen Gesamtvergütung aller Arbeitnehmer**	–	–	96,4	–	104,1

* Berechnung: (Stundenlohn Männer – Stundenlohn Frauen)/Stundenlohn Männer.
** Ermittlung des Nenners gemäß HGB-Methodik. Für Beschäftigte ohne Stundenerfassung wurden die tatsächlichen Arbeitsstunden geschätzt.

Das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle beschreibt die Differenz zwischen dem Durchschnittseinkommen von weiblichen und männlichen Arbeitnehmern, unabhängig vom Berufsbild.

Bei den Arbeitnehmern von Vonovia besteht die Besonderheit, dass ein Gender Pay Gap zugunsten der weiblichen Arbeitskräfte besteht. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass im geringer entlohnten handwerklich-baulichen Bereich vorwiegend Männer tätig sind, während in den höher dotierten kaufmännischen Berufen ein ausgeglichener Anteil zwischen den Geschlechtern besteht. Dieses Gender Pay Gap resultiert daher nicht aus einer Benachteiligung männlicher Arbeitskräfte, sondern aus dem für diese Kennzahl notwendigen Vergleich unterschiedlicher Berufsgruppen, die mit einem unterschiedlichen Ausbildungsniveau und einer unterschiedlichen berufsspezifischen Entlohnung einhergehen.

Zur Bestimmung des Durchschnittslohns zur Berechnung des Gender Pay Gap berücksichtigen wir das tatsächliche IST-Entgelt (sofern messbar, inklusive Sachbezüge, Altersvorsorge, vermögenswirksame Leistungen, geldwerte Vorteile durch Dienstwagen etc.) im Verhältnis zu den tatsächlich bezahlten Stunden (inklusive bezahlter Abwesenheiten wie Urlaub, Lohnfortzahlung im Krankheitsfall etc.).

S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

Im Geschäftsjahr wurden 26 (2024: 7) Fälle von Diskriminierung, einschließlich Belästigung, gemeldet. Darin enthalten sind bis zum endgültigen Ausscheiden des Pflegesegments aus dem Konzernverbund zwölf dort gemeldete Fälle.

Die Anzahl weiterer eingegangener Beschwerden hinsichtlich Menschenrechtsverletzungen über unsere Hinweisgeberkanäle betrug im Geschäftsjahr 6 (2024: 0).

Wesentliche Geldbußen, Sanktionen und Schadensersatzleistungen im Zusammenhang mit den vorstehend beschriebenen Vorfällen und Beschwerden ergaben sich im Berichtsjahr (und im Vorjahr) nicht. Entsprechend sind in unserer Gewinn- und Verlustrechnung keine diesbezüglichen Aufwendungen enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden keine schwerwiegenden Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens festgestellt.

ESRS S4 Verbraucher und Endnutzer

ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir für das Thema Verbraucher und Endnutzer **vier wesentliche IROs** identifiziert:

> Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum,
> Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter,
> Einfluss von Erreichbarkeit und Servicequalität auf die Kundenzufriedenheit sowie
> Mehr Lebensqualität für Mieter durch Beitrag zu Quartiersentwicklung, -infrastruktur.

Alle vier wesentlichen IROs haben Einfluss auf unsere Mieter und damit unsere Kundenbeziehungen.

Die tatsächliche positive Auswirkung „**Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum**" beschreibt zum einen die Effekte, die das strikte Einhalten regulatorischer Rahmen (Mietspiegel, ortsübliche Vergleichsmieten, Mietpreisbremse, Preisbindungen etc.) bei der Mietpreisgestaltung auf die Verlässlichkeit und Stabilität in der Vermieter-Mieter-Beziehung – und somit auf die Sicherung bezahlbaren Wohnraums – haben kann.

Zum anderen bezieht sich die Auswirkung auf ergänzende Maßnahmen für unterschiedliche Kundensegmente (z. B. Bestandsschutz für Menschen über 70 Jahre, Härtefallmanagement, Einsatz von Sozialmanagern, Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen), aufgrund derer einkommensschwache und schutzbedürftige Kundengruppen adressiert werden, damit diese möglichst langfristig in ihren Wohnungen bleiben können bzw. weiterhin Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erhalten.

Durch bedarfsgerechten Neubau und – teilweise – geförderten Wohnraum in Quartieren wird insgesamt der Verknappung des Wohnungsangebots sowie einer Verschärfung der Mietpreise, auch für die Bestandskundschaft, entgegengewirkt. Dies bezieht sich auf den lokalen Markt, in dem wir Neubau unterschiedlichen Zielgruppen anbieten können. Dabei handelt es sich überwiegend um urbane Ballungsgebiete, die auch von einem hohen Nachfrageüberhang nach Wohnraum geprägt sind.

Die Vermietung von Wohnraum stellt das Kerngeschäft von Vonovia dar. Um diesen langfristig bereitstellen zu können, ist Vonovia auf eine stabile Entwicklung der Mieten angewiesen. Mietspiegel – insbesondere qualifizierte – basieren auf anerkannten wissenschaftlichen Methoden und bieten den für uns notwendigen Handlungsrahmen. In Deutschland ist die Erstellung eines Mietspiegels für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtend. Für einen stabilen und verlässlichen Wohnungsmarkt braucht es solche regulatorischen Rahmenbedingungen, die Sicherheit und Kontinuität für Kunden und Vermieter garantieren.

Vor dem Hintergrund der massiven Wohnungsverknappung und keiner abzusehenden Entspannung der Marktsituation sehen wir derzeit insgesamt keinen Anpassungsbedarf hinsichtlich unseres Geschäftsmodells oder unserer strategischen Ausrichtung.

Die Ausrichtung auf unterschiedliche Kundensegmente spiegelt sich sowohl im Development als auch im Wohnungsbestand und unseren Produkten, mit denen wir auf die Anforderungen unserer Kunden an die zeitgemäße Wohnungsausstattung eingehen, wider. Wir arbeiten hier mit einem Mix aus frei finanziertem und preisgebundenem Wohnungsneubau für den eigenen Bestand (Development to hold) sowie für den Verkauf (Development to sell). Wir arbeiten weiterhin an der Reduktion der Baukosten, um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu bauen und anteilig vergünstigten Wohnraum neu zur Verfügung stellen zu können.

Die positiven Auswirkungen auf die Kundenbeziehungen gehen somit von der Strategie und dem Geschäftsmodell des Unternehmens aus. Neben der kurzfristigen Wirkung erwarten wir zusätzlich eine mittel- bis langfristige positive Folgewirkung für die Kunden, da unser Geschäftsmodell stabil ist, wir insbesondere den Neubau to hold im eigenen Bestand halten wollen und Mietverhältnisse und die Auswirkungen der Mietenentwicklung auch in einem mittel- bis langfristigen Zeitraum Wirkung entfalten.

Durch das Angebot von „**Bedarfsgerechtem Wohnen für Mieter**", insbesondere durch das Schaffen von altersgerechtem Wohnraum, kann die Verweildauer von Menschen mit körperlichen Einschränkungen in der eigenen Wohnung signifikant verlängert werden und sich diese Selbstbestimmung positiv auf die Lebensumstände und Gesundheit im Alter auswirken. Durch bedarfsorientierte Maßnahmen (z. B. barrierearmes Wohnen) können so bestehende Kundengruppen gehalten und neue hinzugewonnen werden. Es ergeben sich somit direkte Auswirkungen auf unsere Kunden.

Bis 2035 wird der Bedarf an barrierearmem Wohnraum aufgrund des demografischen Wandels in Deutschland bei rund 3,7 Mio. Wohnungen liegen. Dem gegenüber steht ein derzeitiger Bestand von rund 1,2 Mio. altersgerechten Wohnungen. Diese Dissonanz ist bereits heute spürbar und wird sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen. Bereits niedrigschwellige (bauliche) Maßnahmen können eine positive Auswirkung haben und das Angebot passender Wohnungen vergrößern. Dies findet Einfluss in unserem Produktprogramm für barrierearme Teilmodernisierungen und Neubauten, die wir langfristig in unsere Investitionsstrategie und unser Geschäftsmodell integriert haben.

Die positiven Auswirkungen des „**Einflusses von Erreichbarkeit und Servicequalität auf die Kundenzufriedenheit**“ ergeben sich durch das Sicherstellen einer gleichbleibend hohen Service- und Produktqualität sowie durch das schnelle Bearbeiten von Kundenanliegen. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der Kunden können so zeitnah erfasst und adressiert werden. Da (potenzielle) Mieter die Kernzielgruppe unseres Geschäftsmodells darstellen, hat ihre Zufriedenheit einen maßgeblichen Einfluss auf unsere Strategie, unsere Wertschöpfungskette und Prozesse. Sie trägt entscheidend zur Akzeptanz und Nachfrage der Mieter und Wohnungssuchenden für unser Wohnraumangebot bei. Da Veränderungen der Kundenzufriedenheit bereits kurzfristig spürbare Auswirkungen – z. B. verringerte Nachfrage, Häufung von Beschwerden – haben können, erheben wir die Zufriedenheit unserer Kunden vierteljährlich. Bei negativen Entwicklungen ergreifen wir spezifische Maßnahmen auf regionaler und quartiersbezogener Ebene. An der Verbesserung unserer Servicequalität arbeiten wir stetig und setzen entsprechende Maßnahmen um (siehe diesbezüglich → **S4-4**). Diese haben somit einen wesentlichen Anteil an dieser Auswirkung sowie direkten Einfluss auf unsere Kunden, deren Zufriedenheit von der Umsetzung dieser Maßnahmen abhängt.

Die positive Auswirkung „**Mehr Lebensqualität für Mieter durch Beitrag zur Quartiersentwicklung und -infrastruktur**“ umfasst die Effekte einer gezielt an den Bedürfnissen der Interessenträger ausgerichteten Quartiersentwicklung sowie positive Synergieeffekte, die sich aus einer verbesserten Quartiersinfrastruktur ergeben. Von dieser profitieren neben den Kunden auch die weiteren Nutzer des Quartiers (nachgelagerte Wertschöpfungskette).

Quartiersentwicklungen tragen dazu bei, sozial und ökologisch zukunftsfähige Orte des Zusammenlebens in zentraler städtischer Lage und in Ballungsgebieten zur Steigerung der Lebensqualität der dort wohnenden Menschen zu schaffen. Dies kann sich langfristig in einem bedarfsgerechteren bzw. klimafreundlichen Bestand, einer besseren Infrastrukturanbindung, einer stärkeren Durchmischung oder einem höheren Bildungsgrad bzw. Durchschnittseinkommen im Quartier bemerkbar machen. Antizipierte Kosten – etwa durch die auf Quartiersebene optimierte Modernisierung – können gesenkt und die nachhaltige Entwicklung von Quartieren beschleunigt werden.

Der ganzheitliche Blick auf das Quartier spiegelt sich in der Strategie und dem Geschäftsmodell des Unternehmens wider: Etwa 77 % des strategischen Immobilienbestands von Vonovia in Deutschland befinden sich in rund 755 zusammenhängenden Quartieren. Unter einem Quartier verstehen wir in diesem Zusammenhang – der Definition des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) folgend – eine optisch zusammenhängende städtebauliche Struktur, die von den Bewohnern als abgrenzbares Gebiet aufgefasst wird und einen Handlungsraum darstellt, in dem das Wohnungsunternehmen etwas bewirken bzw. positive Effekte erfahren kann. Es umfasst in der Regel mindestens 150 Wohnungen (siehe → **Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft**). An diesem Zuschnitt orientieren sich die Investitions-, Bewirtschaftungs- und Entwicklungsprogramme von Vonovia – insbesondere entlang unseres strategischen Klimapfads (siehe → **ESRS E1**). Die ganzheitliche Quartierslogik ist somit Steuerungsebene für alle ökologischen, infrastrukturellen sowie Bewirtschaftungs- und sozialen Maßnahmen. Dies gilt auch für unsere Neubau- und Developmentaktivitäten. Sie nimmt damit – aktuell und zukünftig – wesentlichen Einfluss auf die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Unsere Quartiersentwicklungsmaßnahmen ergeben sich direkt aus der Geschäftsstrategie von Vonovia und folgen dem übergeordneten Ziel, bedarfsgerechten Wohnraum für alle Menschen bereitzustellen.

Der Betrachtungszeitraum dieser Auswirkung beschränkt sich auf einen kurzfristigen Zeithorizont, da sie maßgeblich von den im Geschäftsjahr bereitgestellten bzw. für das Folgejahr geplanten Investitionen im Quartierszusammenhang beeinflusst wird. Eine langfristige positive Folgewirkung ist jedoch ebenfalls erwartbar, wenn sich mehrere Effekte einer verbesserten Lebensqualität auf Quartiersebene positiv bedingen und verstärken.

Je höher der Anteil von Vonovia am Wohnungsbestand im zusammenhängenden Quartier und je umfangreicher die angestoßenen Maßnahmen angelegt sind, desto unmittelbarer und wirkungsvoller sind die quartiersbezogenen Infrastrukturmaßnahmen und können so zur Zufriedenheit der Kunden beitragen.

Im Berichtsjahr 2024 wurde separat über die zwei unternehmensspezifischen Angaben „Wohnen zu fairen Preisen“ und „Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur“ berichtet. Im Zuge der **Überarbeitung der Wesentlichkeitsanalyse** (siehe → **ESRS 2 IRO-1**) wurde eine Anpassung der Zuordnung vorgenommen und die Themen in den ESRS S4 integriert. Entsprechend werden die zugehörigen IROs – „Beitrag zu bezahlbarem Wohnen“ und „Mehr Lebensqualität für Mieter durch Beitrag zur Quartiersentwicklung und -infrastruktur“ – ab dem Berichtsjahr 2025 im Rahmen des ESRS S4 berichtet.

Weiterhin haben sich im Zuge der Überarbeitung für ESRS S4 insbesondere folgende Änderungen ergeben:

> Die im Jahr 2024 wesentliche negative Auswirkung „Eingeschränkte Kundenzufriedenheit durch mangelnde Erreichbarkeit und Servicequalität“ wurde aufgelöst. Die im Vorjahr ebenfalls wesentliche positive Auswirkung „Verbesserte Kundenzufriedenheit durch mehr Erreichbarkeit und Servicequalität“ wurde im Titel sprachlich angepasst und lautet nun „Einfluss von Erreichbarkeit und Servicequalität auf die Kundenzufriedenheit“ (weiterhin wesentlich).

> Die im Vorjahr wesentlichen Chancen „Reduktion der Kundenfluktuation durch das Schaffen von bedarfsgerechtem Wohnraum“ und „Finanzielle Chance aus erhöhter Kundenzufriedenheit & Servicequalität“ wurden im Berichtsjahr nicht mehr als wesentlich eingestuft.

> Die im Berichtsjahr wesentlichen Auswirkungen „Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Mieter durch Einhaltung regulatorischer Rahmen“ und „Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Mieter durch Neubau- und Developmentaktivitäten“ wurden aufgrund inhaltlicher Überschneidungen zu der Auswirkung „Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum“ zusammengefasst.

Resilienz des Geschäftsmodells

Grundsätzlich wird die Resilienz der Strategie und des Geschäftsmodells von Vonovia jährlich im Rahmen des **Risikomanagements** analysiert und bewertet (siehe → **ESRS 2 GOV-2**).

Zur Einschätzung der Widerstandsfähigkeit unseres Geschäftsmodells in Bezug auf die Fähigkeit, unsere wesentlichen Auswirkungen zu bewältigen, analysieren wir kontinuierlich, wie sich unsere **Kundenfluktuation** und unsere **Kundenzufriedenheit** entwickeln. Dabei hat die Analyse gezeigt, dass sowohl unsere Kundenfluktuation auf einem konstant niedrigen als auch unsere Kundenzufriedenheit auf einem konstant hohen Niveau stabil sind. Durch unsere Bewirtschaftungsplattform, die unseren Kunden sowohl zentrale (Kundenservice) als auch dezentrale Ansprechpartner (Objektbetreuer, Handwerker, Bewirtschafter, Techniker und Vermieter) zur Seite stellt, können wir jederzeit die Bedürfnisse und Anliegen unserer Kunden aufnehmen.

Die hohe **Nachfrage nach bedarfsgerechtem Wohnraum in urbanen Ballungsgebieten** und die bestehende Lücke zwischen Angebot und Nachfrage wird sich mittelfristig nicht ändern.

Wir leiten daraus ab, dass unsere derzeitigen Maßnahmen die Resilienz unseres Geschäftsmodells stärken und dafür Sorge tragen, dass sich keine wesentlichen Risiken für unser Geschäftsmodell ergeben.

Zielgruppenbezug

Die Kernzielgruppe umfasst Mieter in Deutschland, Österreich und Schweden sowie potenzielle Miet- und Kaufinteressenten und Kunden für immobiliennahe Dienstleistungen wie Grünstrom, Versicherungen und Multimedia. Grundsätzlich gelten die Angaben im Rahmen der Berichterstattung des ESRS S4 für alle (potenziellen) Mieter und Käufer.

Unsere Kunden sind keine Endnutzer von Produkten oder Dienstleistungen, die gesundheitsschädlich sind, das Risiko chronischer Krankheiten erhöhen oder negative Auswirkungen auf Rechte wie Privatsphäre, Datenschutz, freie Meinungsäußerung oder Nichtdiskriminierung haben könnten. Sie sind nicht auf detaillierte Produkt- oder Dienstleistungsinformationen angewiesen, um potenziell schädliche Nutzung zu vermeiden, und gehören nicht zu besonders schutzbedürftigen Gruppen wie Kindern oder finanziell gefährdeten Personen, die durch Marketing- oder Verkaufsstrategien beeinträchtigt werden könnten. Bezüglich des Themas „Bedarfsgerechtes Wohnen“ stellen ältere oder körperlich eingeschränkte Mieter eine Kundengruppe mit speziellen Anforderungen an ihren Wohnraum dar. Diese Bedürfnisse werden berücksichtigt, ohne dass wesentliche IROs in Bezug auf Auswirkungen auf die Gesundheit dieser Zielgruppe festgestellt wurden.

S4-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern

Bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter

Als verantwortungsvolles Unternehmen wollen wir das **Grundbedürfnis nach Wohnen** erfüllen und stellen dazu bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung. Wir formulieren dies in unserem Geschäftsverständnis.

Wir verfolgen das Ziel, möglichst vielen Menschen eine **langfristige Wohnperspektive** zu bieten. Dabei stehen wir vor der Herausforderung, auch unter erschwerten Rahmen-

bedingungen ein breites Angebot an Wohnungen zu fairen und transparenten – sowie marktgerechten – Preisen anzubieten, während wir gleichzeitig unseren Klimapfad verfolgen, der einen treibhausgasneutralen Gebäudebestand bis 2045 vorsieht. Parallel verändert die durch den demografischen Wandel bedingte älter werdende Gesellschaft die Bedürfnisse unserer Kunden. Über unser jährliches Investitionsprogramm zur barrierearmen (Teil-)Modernisierung setzen wir unser Konzept zur Schaffung von bedarfs- bzw. altersgerechtem Wohnraum um. Es zielt auf den altersgerechten Umbau von sich im Leerstand (Mieterwechsel) befindlichen Wohnungen ab. Bis 2030 wollen wir **jährlich einen Anteil von rund 27 % barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen in Deutschland** erreichen (siehe → S4-5). Ergänzt wird der Ansatz um bereits barrierearm geplanten Neubau.

Die **Sozialverträglichkeit und Transparenz unserer Mieten** sind in diesem Kontext entscheidende Faktoren. Durch Investitionen im Kerngeschäft – Vermietung, Modernisierung und Neubau – wollen wir zur Entspannung der aktuellen Wohnungsmarktsituation beitragen.

Das **Einhalten regulatorischer Vorgaben** ist für uns obligatorisch. Ihre Anwendung unterstützt uns dabei, faire Mieten – insbesondere auf angespannten Mietmärkten – anbieten und diskriminierungsfrei vermieten zu können. Hiervon profitieren in besonderem Maße unsere neuen Kunden, denen wir verlässliche Mietbedingungen anbieten können. Dies bedeutet aber auch, dass für uns ein mögliches Risiko darin besteht, dass sich die regulatorischen Rahmenbedingungen sowohl hinsichtlich Mieten und Mietdeckelungen sowie (Bau-)Standards als auch bezüglich möglicher Einschränkungen der Umlagefähigkeit von Investitionsausgaben und Betriebskosten oder einer Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum für Vonovia ungünstig entwickeln und damit direkten Einfluss auf die Ertragslage des Unternehmens haben können. Bei der Vermietung richten wir uns nach den geltenden länderspezifischen Gesetzgebungen, was wir über unsere regionale Organisation vor Ort und eine systemische Unterstützung durch unser zentrales Portfoliomanagement sicherstellen.

Unser Konzept zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gilt grundsätzlich für den gesamten Konzern und bezieht sich auf den eigenen Geschäftsbereich. Eine Ausnahme bildet Schweden, wo die Mieten in der Regel verbindlich und einvernehmlich durch Verhandlungen zwischen Mietervereinigungen und Vermietern preislich fixiert werden. Erhöhungen erfolgen üblicherweise jährlich und nach Modernisierungen auf einen höheren Standard. Hier ist der Handlungsspielraum zur Gestaltung der Miethöhen kleiner, sodass das Konzept dort nicht die gleichen Ausprägungen erfährt wie insbesondere in Deutschland.

Das Konzept zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum gilt ebenfalls für den eigenen Geschäftsbereich, jedoch räumlich eingeschränkt auf Deutschland und fokussiert auf die Zielgruppe der älteren Kunden.

Grundlegende Entscheidungen über die strategische Ausrichtung des Vermietungsgeschäfts werden im Vorstand getroffen. Dies gilt auch für unser Investitionsprogramm zur barrierearmen (Teil-)Modernisierung. Die konkrete Planung und Umsetzung der Maßnahmen erfolgt – nach entsprechender Vorstandsfreigabe – dezentral in den Regionen durch die dort tätigen Verantwortlichen.

Kundenzufriedenheit

Die Zufriedenheit der Kunden bestimmt den Erfolg eines Unternehmens. Aufgrund dessen verfolgen wir das **Ziel einer konstant hohen Kundenzufriedenheit**, d. h. einer positiven Entwicklung des Customer Satisfaction Index (CSI). Bei dem CSI handelt es sich um einen Teil-Indikator unserer nichtfinanziellen Steuerungskennzahl, des SPI (siehe bezüglich Erläuterungen zum SPI → ESRS 2 GOV-3). Für uns ist sie vor allem damit verbunden, dass unsere Kunden mit unserer Servicequalität und der Erreichbarkeit unseres Kundenservices zufrieden sind. Diesbezüglich verfügt Vonovia über das **Konzept der zentralen und digitalen Bewirtschaftungsplattform**. Hierbei handelt es sich um eine Anwendung im ERP-Umfeld mit unternehmensindividuellen Konfigurationen, welche die effiziente und effektive Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestands (eigener Geschäftsbereich) in Deutschland ermöglicht sowie die Basis für das darauf aufbauende Konzept einer erfolgreichen Digitalisierung unserer Prozessketten bildet. Dieser „end-to-end" durchgängig digitalisierte Prozess stellt hohe Effizienzvorteile und Skalierbarkeit sicher, repräsentiert erhebliche Kostenvorteile und ein Differenzierungsmerkmal im Wettbewerb. Das Know-how der Bewirtschaftungsplattform und die Steuerung zentraler und lokaler Bewirtschaftungsprozesse überträgt Vonovia auch auf das Bewirtschaftungsgeschäft in Österreich und Schweden, entsprechend den dortigen Anforderungsprofilen. Die Umsetzung des Konzepts erfolgt auf oberster Ebene durch den Vorstand.

Die Bewirtschaftungsplattform bzw. der Zugang zu einem großen Kundenstamm stellt für Vonovia eine wesentliche immaterielle Ressource dar.

Lebensqualität durch Quartiersentwicklung und -infrastruktur

Die Größe des Gesamtportfolios sowie die Standortpräsenz von Vonovia in Form von Quartieren in (Groß-)Städten und Ballungsgebieten ermöglichen einen quartiersbezogenen, ganzheitlichen Bewirtschaftungs- und Entwicklungsansatz. Maßnahmen für die Gestaltung unseres Bestands werden holistisch geplant und sequenziell im Quartierszusammenhang umgesetzt, um sozial und ökologisch zukunftsfähige Orte des Zusammenlebens in zentraler städtischer Lage und in Ballungsgebieten zur Steigerung der Lebensqualität unserer Kunden zu entwickeln. Wir nutzen entsprechende Synergieeffekte, um unsere Gebäude entlang des Klimapfads energetisch zu modernisieren, einen Beitrag zur Energiewende zu leisten und aktiv Treiber der Infrastrukturwende zu sein, ohne den Wirtschaftlichkeitsgedanken eines privatwirtschaftlichen Unternehmens außer Acht zu lassen.

Dieser Ansatz gilt insbesondere auch für unsere Neubauaktivitäten, die – wo möglich – ebenfalls dem Quartiersgedanken folgen und bereits im Planungsprozess auf die Nutzungsmöglichkeiten von ganzheitlich gedachten Maßnahmen ausgelegt werden.

Die Bestandsgröße stellt – in Verbindung mit dem Quartiersansatz – eine wesentliche immaterielle Ressource für Vonovia dar.

Der Quartiersansatz ist eingebettet in unterschiedliche Investitionsprogramme (u. a. Modernisierung, Heizungstausch, Photovoltaik, altersgerechtes Wohnen, Instandhaltung) und bildet sich systemisch durch den räumlichen Zuschnitt nach Urban Quarters/Clusters ab. Sowohl das Dekarbonisierungstool (DKT, siehe → **ESRS E1**) als auch der Investitionsrechner des Portfoliomanagements basieren auf der Segmentierung des Bestands in Quartiere.

Die Segmentierung nach Urban Quarters erfolgt derzeit ausschließlich für das deutsche Marktsegment (siehe → **Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft**). Auch in Schweden und Österreich werden Quartiersansätze verfolgt.

Für die Entscheidung zur Strukturierung des Portfolios und die daraus resultierende Segmentierung in Urban Quarters und Urban Clusters sowie für grundlegende Investitionsentscheidungen ist der Vorstand (insbesondere CRO) verantwortlich. Alle Maßnahmen, die daraus auf den räumlich begrenzten Zuschnitt eines Quartiers abgeleitet werden, werden im Vorfeld ihrer Umsetzung in den zuständigen regionalen Geschäftsbereichen unter Beteiligung des zentralen Portfoliomanagements geplant und überprüft.

Verfügbarkeit der Konzepte

Über unser Geschäftsverständnis und unser Leitbild, die auf unserer Webseite öffentlich zugänglich sind, sowie unsere weitere Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit tragen wir unsere Grundhaltung nach außen und bieten über unsere Kundenwebseite direkten Zugang zu Informations- und Kontaktmöglichkeiten – beispielsweise hinsichtlich unseres Sozialmanagements. Über unsere Kundenbefragungen eruieren wir, ob unsere Kunden ihre Miethöhe angemessen finden und geben ihnen so die Möglichkeit, auf Missverhältnisse hinzuweisen. Kundenbefragungen führen wir auch für Neubauprojekte durch und geben unseren Kunden dort ebenfalls die Möglichkeit, sich über das Produkt zu äußern.

Achtung der Menschenrechte

Für unsere Kunden gelten alle für Vonovia gültigen menschenrechtsbezogenen Verpflichtungen und Rahmenwerke. In unserer konzernweit verbindlichen **Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte** kommunizieren wir unsere klare Haltung für eine pluralistisch-demokratische Gesellschaft und null Toleranz gegenüber Menschenrechtsverletzungen sowie unser Bekenntnis, die Menschenrechte in allen Aspekten unserer Geschäftstätigkeit zu respektieren. Dies schließt den Ausschluss von Diskriminierung jeglicher Art – z. B. bei der Wohnungsvergabe – mit ein.

Wir verpflichten uns zur Einhaltung der Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (IAO), der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, zu den Prinzipien des UN Global Compact und befolgen die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte (AEMR).

Ihre Beachtung haben bei der Umsetzung unserer beschriebenen Konzepte absolute Priorität. Bezüglich des Überwachungsprozesses wird auf → **ESRS 2 GOV-4** verwiesen.

Auf den Märkten, auf denen wir aktiv sind, bestehen darüber hinaus umfangreiche rechtliche Schutzmechanismen im Mietrecht und Sozialchartas für Kunden, um sie gegen Menschenrechtsverletzungen abzusichern.

Eine direkte Einbeziehung von Verbrauchern und/oder Endnutzern erfolgt diesbezüglich nicht. Verstöße gegen Menschenrechte oder (Verdachts-)Fälle von Diskriminierung können jedoch von unseren Kunden über verschiedene Kanäle gemeldet werden. Gemeldete Fälle werden umgehend nachverfolgt, sodass auf diese Weise die (indirekte) Einbeziehung unserer Kunden in unsere Prozesse zur Überwachung der oben genannten Prinzipien und Richtlinien erfolgt. Da wir vorwiegend Vermietungen durch eigene Mitarbeiter, die wir zur Einhaltung der oben genannten Prinzipien und Leitlinien unmittelbar verpflichten, und nicht über externe Makler vornehmen, minimieren wir das Risiko

der Nichteinhaltung dieser Prinzipien und Richtlinien. Im Berichtsjahr sind uns keine Fälle der Nichteinhaltung der beschriebenen Leitprinzipien bekannt geworden.

Zu weiteren Einzelheiten zu unseren Hinweisgeberkanälen wird auf → **S4-3** und → **G1-3** verwiesen.

S4-2 – Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen

Durch quartalsweise stattfindende **Kundenbefragungen**, die durch einen externen Dienstleister durchgeführt werden, bezieht Vonovia ihre Kunden aktiv und auf direktem Weg in ihre Entscheidungen und Tätigkeiten ein. Die Kundenzufriedenheit drückt sich im CSI, dem Kundenzufriedenheitsindex, aus, der sich aus 25 Einzelfragen zusammensetzt. Dieser Index ist spezifisch auf Vonovia zugeschnitten und somit nicht mit anderen Kundenzufriedenheitsanalysen und -indizes vergleichbar. Der CSI gibt auch Auskunft über die Wirksamkeit der Zusammenarbeit mit unseren Kunden, weil diese auf diesem Weg aktiv positive oder negative Kritik äußern können und uns somit die Möglichkeit gegeben wird, auf diese zu reagieren.

Die Befragungen umfassen Aspekte zur Service- und Produktqualität (z. B. zur Wohnung und deren Ausstattung, zur Lärmbelästigung, zur Sicherheit und Sauberkeit im Wohnumfeld sowie zur Wohnsiedlung), zum Image, zur Kundenbindung sowie zur Gesamtzufriedenheit und werden von uns genutzt, um Rückmeldungen zur Kundenbetreuung, zu Kundenbedarfen, zu Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu Wohngebäuden, den Außenanlagen und zum Quartier sowie zu notwendigen und durchgeführten Reparaturen einzuholen. Die Ergebnisse werden dann von allen operativen Fachbereichen analysiert. Anhand des Kundenfeedbacks werden anschließend Maßnahmen auf Quartiersebene abgeleitet, umgesetzt und überprüft, die die Servicequalität und Wohnqualität weiter verbessern.

Außerdem ist der anlassbezogene, kontinuierliche **Austausch mit Mieter- und Verbraucherschutzvertretungen** für uns von besonderer Bedeutung, um gebündelt und gezielt Mieterinteressen aufgreifen und verarbeiten zu können. Dieser konzentriert sich nicht nur auf den Austausch mit den zentralen Verbandsspitzen, dem Deutschen Mieterbund, der österreichischen Mietervereinigung und der schwedischen Mietergewerkschaft, sondern findet insbesondere auch auf regionaler oder lokaler Ebene mit den Mietervereinen oder Mieterbeiräten in Quartieren statt. Auch auf Mieterversammlungen bei anstehenden Modernisierungen oder Mieterfesten sowie im direkten Kontakt mit den Objektbetreuern vor Ort haben unsere Kunden die Möglichkeit, sich direkt mit Mitarbeitern von Vonovia auszutauschen. Während auf zentraler Ebene der Vorstand sowie unsere Unternehmenskommunikation (Public Affairs) den Austausch gestalten, erfolgt der lokale Kontakt über die Regionalverantwortlichen bei Vonovia. Dies gilt auch für den Kontakt zu Politik und Verwaltung, über die ebenfalls Kundenbelange an uns herangetragen werden.

Bei geplanten Maßnahmen im Quartier möchten wir möglichst viele Wünsche und Anregungen der Bewohner berücksichtigen sowie Städte und Kommunen einbinden. Wir informieren daher stets frühzeitig über unsere Vorhaben und laden zu Dialog und Mitgestaltung (beispielsweise auf Informationsveranstaltungen, Kiezspaziergängen, über unsere Objektbetreuer und Quartiersmanager, Beteiligungsbriefkästen oder Mietersprechstunden) ein.

Neben dem Austausch mit Mieter- und Verbraucherschutzvertretern stehen wir auch mit Akteuren der freien Wohlfahrtspflege sowie weiteren gemeinnützigen Organisationen und Vereinigungen in Kontakt. Der Dialog sowie die daraus entstehenden Kooperationen helfen uns dabei, die Anliegen insbesondere von älteren sowie von Obdachlosigkeit bedrohten oder betroffenen Menschen zu verstehen und in Angebote zu überführen. Dies gilt ebenfalls in besonderem Maße auch für Menschen mit Fluchterfahrung.

S4-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können

Kundenanliegen können eine große Bandbreite aufweisen, die entsprechend einfache oder komplexere Verfahren und Prozesse zur Abhilfe erfordern.

Insbesondere für alle Gefährdungsrisiken gelten strikte Vorgaben und Regelprozesse zur Einhaltung aller Verkehrssicherungspflichten, um präventiv vor allem Gesundheits- und Sicherheitsgefährdungen zu vermeiden. Sollten Kundenanliegen dennoch in einer Gefährdungssituation begründet sein, werden entsprechende Sofortmaßnahmen – z. B. zur Beseitigung von Schimmel, Legionellen oder bei Wasserschäden – eingeleitet.

Üblicherweise beziehen sich Kundenanliegen auf Themen zum Mietverhältnis oder zur Wohn- und Sauberkeitssituation im und um das Gebäude. Hier kann der Kundenservice oder auch der Objektbetreuer vor Ort die Anfragen entweder direkt selbst lösen oder an die passenden Stellen zur weiteren Bearbeitung im Unternehmen adressieren. Diese Ansprechpartner/Mitarbeiter des Kundenservice sind per Telefon, Kunden-App, digitale Kontaktformulare auf der Webseite oder im Falle der Ansprechperson vor Ort auch persönlich erreichbar. Primäres Medium zur Bewertung der

Wirksamkeit und Überwachung unserer Abhilfemaßnahmen und Kanäle ist unsere Kundenzufriedenheitsumfrage. Sie wird ergänzt um Auswertungen von Kundentickets sowie Analysen der Bearbeitungszeiten im Kundenkontakt. Darüber hinaus stehen allen Kunden unsere **Hinweisgeber- und Beschwerdekanäle** zur Verfügung (siehe → **G1-3**).

Um unsere für das Vermietungsgeschäft verantwortlichen Regionalleiter stärker zu sensibilisieren und Kundeninteressen zu schützen, haben wir im Jahr 2022 die Broschüre „Fairplay in der Neuvermietung" konzipiert und innerhalb des Unternehmens an alle relevanten Funktionen verteilt. Sie klärt u. a. über den korrekten Umgang mit Provisionsforderungen durch Dritte auf und beschreibt, über welche Kanäle Fehlverhalten gemeldet werden kann sowie welche Ansprechpartner für Fragen und Hinweise zur Verfügung stehen. Diese Broschüre dient den Kollegen weiterhin als Orientierungshilfe.

Die mit dem Beschwerdeverfahren betrauten Personen sind zur Vertraulichkeit verpflichtet und die Einzigen, die auf die Beschwerden sowie den Kommunikationsweg mit der meldenden Person zugreifen können. Gespeichert werden die Daten nur so lange, wie es für den jeweiligen Zweck notwendig ist. Nach entsprechender Prüfung der gemeldeten Sachverhalte werden für den jeweiligen Einzelfall individuelle, verhältnismäßige Maßnahmen ergriffen. Die Zugangsmöglichkeiten zum Hinweisgebersystem sind auf der **Konzernwebseite** leicht zugänglich einsehbar. Durch die Anonymität des Hinweisgebersystems sind Einzelpersonen vor Vergeltungsmaßnahmen geschützt. Aufgrund der regelmäßigen Nutzung der Kanäle können wir schlussfolgern, dass unsere Kunden Kenntnis von diesen Kanälen haben und sie als vertrauenswürdig einstufen. Hierzu trägt auch der niederschwellige Zugang zu unseren Hinweisgeberkanälen in acht verschiedenen Sprachen bei (siehe auch → **G1-3**).

S4-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen

Da es sich bei allen nachfolgend angeführten Maßnahmen um einen kontinuierlichen Prozess handelt, existiert grundsätzlich kein Zeithorizont zum Abschluss der Maßnahmen, es sei denn, es werden diesbezüglich abweichende Angaben zu Einzelmaßnahmen gemacht.

Maßnahmen zum bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnen

Zur Anwendung unseres Konzepts, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum für möglichst viele Menschen in der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen, ergreifen wir mit Blick auf die als wesentlich identifizierten Auswirkungen folgende Maßnahmen:

Bezüglich der **Bezahlbarkeit von Wohnraum** setzen wir auf eine **faire Mietpreisgestaltung**. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln. Zum Gelingen dieser tragen wir an zahlreichen Orten durch die Mitwirkung an Mietspiegelkommissionen und das Bereitstellen von Daten bei. Das Einhalten der jeweils gültigen regulatorischen Rahmen stellen wir durch das zentrale Mietenmanagement sicher.

Die durchschnittliche Miete betrug im Geschäftsjahr 2025 konzernweit 8,38 €/m² (2024: 8,01 €/m²) und in Deutschland 8,19 €/m² (2024: 7,89 €/m²). Dies entspricht einer organischen Mietsteigerung von 4,1 % (2024: 4,1 %).

Indexmieten, also Mieten, die an die Inflationsentwicklung gekoppelt sind, machen nur rund 2 % unserer Mietverträge aus. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete in unserem Portfolio liegt auch weiterhin bei unter 30 % im Vergleich zum durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen von Mieterhaushalten in Deutschland.

In Deutschland können die Kosten einer energetischen Modernisierung in einem bestimmten Rahmen auf die Kaltmiete umgelegt werden. Der Staat hat die Umlagefähigkeit auf 3 € pro m² (2 € bei Mieten unter 7 €/m²) begrenzt. Die daraus resultierenden höheren Mieten werden für die Kunden durch eine zu erwartende Senkung der Heizkosten abgefedert. Bei der Umlage der Modernisierungskosten haben wir einerseits stets im Blick, die Belastungen für unsere Kunden sozial verträglich zu gestalten und bieten im Rahmen unseres Sozialmanagements individuelle Lösungen an. Andererseits gilt es, angemessene Zielabwägungen zugunsten weiterer Klimaschutzmaßnahmen zu treffen. Im Geschäftsjahr 2025 betrug die durchschnittliche Umlage der Modernisierungskosten 0,75 €/m² (2024: 1,25 €/m²).

Weiterhin bieten wir **öffentlich geförderten Wohnraum** an. Mit unserem Geschäftsmodell sind wir immer in die jeweilige Stadtgesellschaft eingebunden, in der wir Wohnraum anbieten. In zahlreichen Städten und Gemeinden bieten wir geförderten – in Deutschland sind derzeit rund 27.000 unserer Wohnungen (2024: 33.700) preisgebunden – sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigen

Einkommen und reagieren mit bedarfsgerechten Angeboten auf die ortsspezifischen Herausforderungen.

Unsere ergänzenden freiwilligen Vereinbarungen, die wir mit Städten und Gemeinden treffen, regeln beispielsweise faire Mietbedingungen, den Bau neuer Wohnungen oder die Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und die gemeinsame Entwicklung von Quartieren.

Preisgebundenen Wohnraum bieten wir auch in Österreich und Schweden an. In Österreich unterliegen 18.400 (>90 %) und in Schweden 100 % unserer rund 40.000 Wohnungen einer Preisbindung. Insgesamt sind somit rund 16 % unseres gesamten Wohnungsbestands mietrechtlich gedeckelt. Durch das **Schaffen von neuem, passgenauem und teilweise gefördertem Wohnraum** in Quartieren wird insgesamt der Verknappung des Wohnungsangebots sowie einer Verschärfung der Mietpreise, insbesondere für die Bestandskundschaft, entgegengewirkt. Über die Developmenttochter BUWOG baut Vonovia Wohnungen für den Bestand und den Verkauf – insbesondere in hoch nachgefragten Ballungsgebieten. 2025 konnten wir in diesem Bereich 2.090 (2024: 3.747) Wohneinheiten fertigstellen, davon 800 (2024: 1.276) Einheiten für den eigenen Bestand und 1.290 (2024: 2.471) Einheiten für den Verkauf an Dritte.

Der **Einsatz öffentlicher Fördermittel** unterstützt uns dabei, bestehenden und neuen Wohnraum für unsere Kunden bezahlbar zu gestalten und gleichzeitig Klimaschutzmaßnahmen umzusetzen. Dies trägt zu einer ausgewogenen durchmischten Mieterstruktur in unseren Quartieren bei. Wir arbeiten an der Optimierung der Baukosten und setzen auf die Entwicklung des „Basishauses“ (siehe → **ESRS E1** und → **ESRS 2 SBM-1**), um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu bauen.

Über **barrierearme Neu- und Umbauten** setzen wir **bedarfsgerechtes Wohnen** – insbesondere für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen – um. Im Bestand sind niedrigschwellige bauliche Maßnahmen im Rahmen barrierearmer (Teil-)Modernisierungen zumeist ausreichend, um den Wohnkomfort im Alter deutlich zu erhöhen. Eine vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 ist dabei in den seltensten Fällen notwendig. Wir haben als zusätzliche Maßnahme für die barrierearme (Teil-)Modernisierung einen entsprechenden Kriterienkatalog baulicher Maßnahmen festgelegt. Diese setzen wir – nach Prüfung der Bestandsgebäude auf ihre Potenziale zum Barriereabbau und der Konkretisierung des Umfangs der Maßnahmen – entsprechend um. Unseren Bestandskunden bieten wir das Programm „altersgerechte Modernisierungen auf Mieterwunsch“ an. Beim Vorliegen einer Pflegestufe können dabei Teilkosten von der jeweiligen Krankenkasse übernommen werden. Als weitere Maßnahme planen wir unsere Neubauten in hohem Maß barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht.

Ergänzend zu den baulichen Maßnahmen spielt auch die soziale Infrastruktur im Quartier eine wichtige Rolle. Daher haben wir als weitere Maßnahmen zur Adressierung unserer Auswirkung „Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter“ Sonderwohnformen, wie z. B. **Seniorenwohnen, Serviceangebote und Quartierstreffs**, mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern etabliert.

Vonovia betreibt außerdem ein **umfangreiches Härtefall- und Sozialmanagement**. Unser Ziel ist es dabei, die Menschen in ihrer Zahlungsfähigkeit zu unterstützen, damit sie in ihren Wohnungen bleiben können und ihr Wohnraum weiterhin bezahlbar bleibt. Dazu bieten wir individuelle Unterstützungsmaßnahmen an, die von Mietnachlässen über die Begleitung bei Wohngeldanträgen bis hin zu Umzugshilfen reichen. Hierfür steht ein Team aus speziell geschulten Sozialmanagern bereit.

Wir wollen, dass sich auch unsere Kunden, die älter als 70 Jahre sind, keine Existenzsorgen aufgrund steigender Mieten machen müssen. Erst recht wollen wir nicht, dass sie ihr Zuhause bei uns verlieren. Daher unterstützen wir Menschen über 70 Jahre bei Veränderungen der ortsüblichen Vergleichsmiete. Kunden, die ihre Wohnung als zu groß empfinden und gern in ihrem Quartier wohnen bleiben möchten, unterstützen wir, etwa mit einem Wohnungstausch.

Im Rahmen unserer Härtefallregelungen bei Modernisierungen wenden wir einheitliche Standards an, die auf wohlfahrtsverbandlichen Orientierungswerten basieren. Diese Standards wurden gemeinsam mit dem Mieterbund und weiteren Wohnungsunternehmen entwickelt und tragen zu mehr Verlässlichkeit und Transparenz in Härtefallsituationen bei. In den vergangenen Jahren haben wir bei der überwiegenden Mehrheit der Härtefalleinwände ein positives Ergebnis erzielen und den betroffenen Kunden direkt helfen können, beispielsweise durch die Reduzierung oder den Wegfall der Modernisierungsumlage.

Wir setzen uns für die Einhaltung der Spielregeln auf dem Wohnungsmarkt ein. Das gilt auch im Falle von illegalen Untervermietungen oder Zweckentfremdungen von Wohnungen, die einen fairen Zugang für alle Menschen zum Mietmarkt erschweren können und die Mietmärkte zusätzlich belasten. Um den damit verbundenen Missbrauch eindämmen zu können, ergreifen wir – im Rahmen der datenschutzrechtlichen Vorgaben – entsprechend Maßnahmen zur Betrugsbekämpfung.

Schließlich bieten wir **Wohnraum für vulnerable Zielgruppen** an, d. h. für Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder bedroht sind, sowie für geflüchtete Menschen. In Bezug auf das Thema Obdachlosigkeit verfolgen wir den Housing-First-Ansatz, der vorsieht, wohnungslose Menschen – unabhängig von psychischen und physischen Belastungen – in einem ersten Schritt in ein normales, unbefristetes Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten aufzunehmen. Erst im Anschluss wird ihnen stabilisierende und wohnbegleitende Hilfe angeboten. Vonovia stellt hierzu in zahlreichen Kooperationen deutschlandweit Wohnraum zur Verfügung. Dies ist auch der Fokus im Rahmen unserer Unterstützung für geflüchtete Menschen.

Die Maßnahmen beziehen sich vornehmlich auf den deutschen Markt, finden sich teilweise aber auch in Österreich und Schweden.

Das Investitionsprogramm zur barrierearmen (Teil-)Modernisierung wird in dieser Form ausschließlich im deutschen Bestand umgesetzt. Im Rahmen der jeweiligen Bauordnungen wird der Abbau von Barrieren aber ebenfalls in Österreich und Schweden berücksichtigt.

Zum Management unserer wesentlichen Auswirkung „Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter" stellen wir **umfangreiche finanzielle Ressourcen** bereit. So wurden im Geschäftsjahr z. B. für Modernisierungen/Bestand 807,5 Mio. € investiert. Zusätzliche 354,0 Mio. € wurden in Neubau (to hold) sowie 811,2 Mio. € in Instandhaltung investiert. Der Gesamtbetrag von 1.972,7 Mio. € entspricht dem Ausweis im Wirtschaftsbericht. Im kommenden Geschäftsjahr sind Investitionen auf höherem Niveau geplant (siehe → **Prognosebericht**).

Maßnahmen, die zur fairen Mietpreisgestaltung (Auswirkung „Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum") eingesetzt werden, führen nicht zu erheblichen OpEx- oder CapEx-Aufwendungen. Vielmehr führen sie eher zu Einschränkungen im Umsatz, da potenzielle Margen nicht vollständig ausgeschöpft werden. Beim Neubau hingegen fällt OpEx an. Dieser lag 2025 bei -30,0 Mio. € (2024: -25,0 Mio. €, siehe → **Ertragslage – Segment Development**). Die Investitionen für Neubau (to hold) sind im Berichtsjahr deutlich auf 354,0 Mio. € (2024: 224,5 Mio. €, siehe → **Ertragslage – Segment Rental**) gestiegen.

Maßnahmen zur Kundenzufriedenheit

Zur Verbesserung unserer Kundenzufriedenheit zielen wir mit unseren diesbezüglichen Maßnahmen auf die **kontinuierliche Verbesserung von Leistungen und Produkten, schnelle Reaktions- und Bearbeitungszeiten im Kundenservice und eine gute Erreichbarkeit** – beispielsweise über den Ausbau digitaler Kanäle.

Eine zentrale Maßnahme stellt der **Betrieb eigener zentraler Kundenservicecenter ergänzt um dezentrale lokale Ansprechpartner** in Deutschland dar, die für einen schnellen und zuverlässigen Service sorgen und so direkt auf unser Ziel eines hohen Zufriedenheitsniveaus bezüglich des Konzepts zum Thema Kundenzufriedenheit einzahlen. Unsere zentralen, mehrsprachig aufgestellten und auf Dauer eingerichteten Kundenservicecenter in Essen, Dresden und Berlin fungieren als primärer Ansprechpartner, während sich unsere Objektbetreuer, Handwerker sowie Vermieter um die Anliegen unserer Kunden vor Ort kümmern. Diese Organisationsstruktur ermöglicht es uns, (aufkommende) Unzufriedenheit bei unseren Kunden wahrzunehmen und umgehend reagieren zu können.

Eine weitere Maßnahme zur Erhöhung der Kundenzufriedenheit stellt unser **zentrales, auf Dauer eingerichtetes Wissens- und Trainingsmanagement** dar. Um den Bedürfnissen unserer Kunden gerecht zu werden, entwickeln wir unsere Beschäftigten im Gesamtkonzern auch im Berichtsjahr kontinuierlich weiter. Dabei stellt die Abteilung Training & Qualität im Kundenservice gemeinsam mit dem Personalbereich einen umfassenden und an den jeweiligen Lernbedarfen der Mitarbeiter ausgerichteten Trainingskatalog zusammen, der rund 120 verschiedene Schulungsmodule umfasst. Regelmäßige Austauschroutinen sichern Performance und Qualität. Ziel ist es, dasselbe Qualitätsniveau für das gesamte Portfolio in Deutschland zu gewährleisten. Ein hohes Service- und Qualitätsniveau zahlt wiederum auf unser übergeordnetes Ziel eines hohen Zufriedenheitsniveaus im Rahmen des Managementkonzepts zum Thema Kundenzufriedenheit ein.

Unser Digitalisierungskonzept setzten wir auch im Berichtsjahr durch die Etablierung von **Self-Service-Funktionen** im Gesamtkonzern um. Insbesondere in unseren Kunden-Apps können wir eine vollständige Customer Journey abbilden: von der Wohnungssuche inklusive Vereinbarung von Besichtigungsterminen über den digitalen Vertragsabschluss und alle weiteren Bestandskundenthemen wie z. B. die Nebenkostenabrechnung bis hin zu den Anliegen ausziehender und ehemaliger Kunden. Die auf dem deutschen Markt eingesetzten Apps „Mein Vonovia" und „DeuWo Digital" weisen bereits über 1,7 Mio. Downloads auf und werden von rund

260.000 Usern aktiv genutzt. Das App-Portfolio wird um die „BUWOG-Kunden-App“ ergänzt. Die Funktionen der App werden kontinuierlich weiterentwickelt.

Als weitere Maßnahme setzen wir im Gesamtkonzern auch im Berichtsjahr auf eine **umfangreiche, ergänzende Kommunikation**. So informieren wir unsere Kunden auf unserer Webseite umfangreich und in verschiedenen Sprachen über wichtige Themen rund um das Wohnen – beispielsweise über Möglichkeiten zum Energiesparen.

Zum Management der Kundenzufriedenheit und unserer wesentlichen Auswirkung „Einfluss von Erreichbarkeit und Servicequalität auf die Kundenzufriedenheit“ stellen wir **umfangreiche personelle Ressourcen** bereit. So arbeiten in unseren Kundenservicecentern mehr als 1.000 Mitarbeiter. Lokal tragen zusätzlich Objektbetreuer, Handwerker, Vermieter etc. direkt zum Management dieser wesentlichen Auswirkung bei. Unsere Kunden können sich somit auf direktem Wege vor Ort oder durch die Nutzung unserer Kundenservicecenter ein Bild vom Management der wesentlichen Auswirkung machen.

Maßnahmen zur Steigerung der Lebensqualität für Mieter durch Quartiersentwicklung und -infrastruktur

In unserem zentralen, ganzheitlichen Quartiersansatz ergänzen sich ökologische und soziale Aspekte. Bei Vonovia denken wir beide Ebenen zusammen und setzen uns für das soziale Miteinander vor Ort ein. Maßnahmen zur Stärkung des Zusammenlebens sowie Maßnahmen zur treibhausgasneutralen Transformation des Gebäudebestands werden erst durch die Quartiersausrichtung steuerbar, wirkungsvoll und effizient umsetzbar. Mit unserem mehrdimensionalen Quartiersentwicklungsansatz, mit dem wir auf die als wesentlich identifizierte, tatsächliche Auswirkung abzielen, kommen je Quartier individuell verschiedene strategische Bausteine zur Anwendung. Die genannten Maßnahmen beziehen sich auf den deutschen Markt und fokussieren hier auf die in → **ESRS 2 SBM-3** beschriebene Clusterung nach Quartieren (Urban Quarters) im strategischen Bestand:

Wir nehmen **energetische Gebäudemodernisierungen** vor und bauen **Photovoltaik-Anlagen** auf unseren eigenen Liegenschaften aus. Die sequenzielle energetische Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands entlang des Klimapfads, die Nutzung innovativer Wärme- und Stromkonzepte (z. B. Nahwärmenetze über unsere Wärmepumpen-Cubes), der Ausbau erneuerbarer Energieversorgungssysteme (vor allem über Photovoltaik) sowie ihre intelligente Verknüpfung im Quartierskontext sind zentrale Elemente unserer Klimastrategie, die insbesondere im Quartier durch die Nutzung von Synergie- und Skaleneffekten ihre besondere Wirkungskraft entfalten (siehe → **ESRS E1**).

Weiterhin bauen wir unsere **quartiersbezogene Infrastruktur** (Grün- und Gemeinschaftsflächen, Spielplätze, Ansiedlung von Nahversorgern, Bildungs- und Sozialeinrichtungen etc.) aus. Die Maßnahmengestaltung zeichnet sich durch eine hohe Vielfalt und Menge aus, um den jeweiligen Quartiersbedarfen gerecht zu werden.

Eine wichtige Rolle nimmt die **Bereitstellung von Räumlichkeiten für soziale Einrichtungen** ein. Öffentlich nutzbarer und frei zugänglicher Raum kann als ein Schlüsselkriterium lebenswerter Quartiere und Nachbarschaften betrachtet werden und steigert durch die zusätzlichen Vernetzungs- sowie vielfältigen Aneignungsmöglichkeiten die Angebotsvielfalt und Lebensqualität für alle Nutzer in der unmittelbaren Umgebung. Im Geschäftsjahr 2025 haben wir daher rund 88.000 m² bzw. 13,9 % unserer Gewerbeflächen für soziale und gemeinwohlorientierte Zwecke (z. B. Seniorentreffs, Kitas, Räume für Kinderbetreuung) zur Verfügung gestellt. Mit unserem flexiblen Quartiersraumkonzept „freiRaum“ bieten wir darüber hinaus für lokale Initiativen und Gruppen frei und niedrigschwellig zugängliche Orte zur sozialen Teilhabe und Vernetzung in unseren Quartieren.

Außerdem ergreifen wir **Maßnahmen zur Förderung moderner Mobilitätskonzepte**. Wir unterstützen damit die Verkehrswende hin zu einer emissionsärmeren (E-)Mobilität in unseren Quartieren. Bei Neubauprojekten achten wir auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, setzen verstärkt auf Fahrradstellplätze und berücksichtigen die Bereitstellung von Lademöglichkeiten für E-Mobilität bereits im Planungsprozess. In unseren Bestandsquartieren haben wir bisher 128 Quartiersladesäulen für E-Mobilität installiert, wovon 119 bereits in Betrieb genommen wurden. Im Jahr 2026 planen wir weitere 100 Standorte. Car- und Bikesharing-Angebote (auch für E-Fahrzeuge) ergänzen das Angebot. Wir wollen unsere Quartiere sukzessive an die kommunalen Radwegenetze anbinden.

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir **Investitionen im Quartierszusammenhang in einer Gesamthöhe von 648 Mio. €** (2024: 510 Mio. €) **in unsere Urban Quarters in Deutschland** durchgeführt.

Für 2026 gehen wir von einem Investitionsvolumen in Höhe von rund 907 Mio. € in Urban Quarters aus.

Wirksamkeit der Maßnahmen

Die **Erkenntnisse aus den Kundenzufriedenheitsbefragungen** stellen die **grundlegende Informationsbasis** für die operativen Bereiche und das Managementkonzept für die Kundenzufriedenheit dar. Die Ergebnisse geben uns Einblick, ob unsere Maßnahmen angemessen sind und unsere wesentlichen Auswirkungen adressieren. Die Auswertungen der Zufriedenheitsbefragung werden in Deutschland quartalsweise in den Regionalbereichen vor Ort (in Österreich direkt mit den Fachbereichen) besprochen und Maßnahmen auf Quartiers-/Gebäudeebene abgeleitet. Sie umfassen auch die Zufriedenheit unserer Kunden mit dem Quartiersumfeld, sodass wir hieraus auch unsere Maßnahmen zur Quartiersentwicklung bewerten können. Auch in Schweden ist die Kundenzufriedenheit elementare Richtgröße aller Geschäftsprozesse.

Zur Analyse und Bewertung der Wirksamkeit und Angemessenheit unserer Maßnahmen in Bezug auf unseren Beitrag zum bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum nutzen wir **in der Wohnungswirtschaft übliche Kennzahlen**. Hierbei sind insbesondere die Leerstands- und Fluktuationsquote oder die Rent-Collection-Rate, mit der Zahlungsausfälle gemessen werden, hervorzuheben. Über die Auswertung der Anträge im Rahmen des Härtefall- und Sozialmanagements ziehen wir Rückschlüsse über die Verbreitung und Wirksamkeit unserer flankierenden Maßnahmen zum Schutz der Kunden.

Durch unsere **Konzernrichtlinien** und unseren **Code of Conduct** verpflichten wir uns zur Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben. Insbesondere die Mietpreisgestaltung agiert damit in einem streng regulierten Rahmen, der z. B. Mietwucher verhindert. Im Rahmen der Kundenbefragungen werden auch Analysen der Reaktions- und Bearbeitungszeiten durchgeführt. Unsere Erfahrung zeigt, dass vor allem Erreichbarkeit, Schnelligkeit und Transparenz im Service für Kunden ausschlaggebend sind, um Zufriedenheit zu erreichen. Über diese Analysen identifizieren wir Schwachstellen in unserem Serviceversprechen und können diese beheben.

Schwerwiegende Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten sind uns in Bezug auf den Einsatz unserer Maßnahmen nicht gemeldet worden.

Über ausgewählte weitere Kennzahlen verfolgen wir die Wirksamkeit und den Zielerreichungsgrad unserer Maßnahmen (siehe hierzu detailliert → **S4-5**).

S4-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen

Für die mit der Auswirkung „Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum" zusammenhängenden Kennzahlen „Durchschnittliche Miete pro m²", „Anzahl/Anteil preisgebundener Wohnungen" und „Durchschnittliche Modernisierungsumlage (in Deutschland)" hat Vonovia keine konkreten Ziele festgelegt. Dies liegt darin begründet, dass das Einhalten regulatorischer Standards keine quantifizierbare Größe darstellt, sondern eine grundlegende Ausrichtung des Unternehmens widerspiegelt und Abhängigkeiten von der Ausgestaltung der regulatorischen Rahmenbedingungen bestehen, auf die das Unternehmen keinen direkten Einfluss hat. Die gewählten Kennzahlen dienen daher als Vergleichsmaßstab, um insbesondere bei Branchen-Benchmarks den Charakter der verantwortungsbewussten Mietpreisgestaltung deutlich zu machen.

Ergänzend sehen wir in der Plangröße der organischen Mietsteigerung für das Folgejahr ein geeignetes Näherungsinstrument für eine Zielgröße. Diese bewegt sich im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmieten bzw. von Mietspiegeln. Das zentrale Mietenmanagement überwacht den Entwicklungsprozess sowie alle regulatorischen Vorgaben. Für 2026 rechnen wir mit einer organischen Mietsteigerung von ca. 4,2 % im Vergleich zum Bezugsjahr 2025.

Die Kennzahl „**Durchschnittliche Miete pro m²**" stellt einen Durchschnittswert über alle vermieteten Wohnungen in Deutschland, Österreich und Schweden dar. Für die Währungsumrechnung in schwedische Kronen wird der 31. Dezember 2025 als Stichtag verwendet. Es erfolgt eine ergänzende Ausweisung des deutschen Durchschnittswerts, d. h. über alle vermieteten Wohnungen in Deutschland, da dies der Kernmarkt von Vonovia ist. Die durchschnittliche Miete pro m² beschreibt die vertraglich geschuldete monatliche Miete der vermieteten Wohnung bezogen auf die vermietete Fläche. Über alle Vermietungsobjekte wird hier ein Durchschnittswert gebildet. Die Kennzahl wird in Euro angegeben.

Die Kennzahl „**Anzahl/Anteil preisgebundener Wohnungen**" beschreibt die Anzahl aller als „preisgebunden" geschlüsselten Wohnungen von Vonovia. Zur Ermittlung des prozentualen Anteils werden die preisgebundenen Wohnungen ins Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand gesetzt. Mietpreisbindungen bestehen in Deutschland bei Wohnungen, die in der Regel mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden und fördervertraglichen oder gesetzlichen Mietpreisbeschränkungen (Kostenmiete) unterliegen. In Österreich wird die Preisbindung aus dem gültigen Mietmodell

des Vertrags bzw. der Mieteinheit abgeleitet. Die Preisbindung ist in der Regel an die Gesellschaftsform (zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnung) gekoppelt. In Schweden werden die Grundmieten einmal jährlich mit den örtlichen Mieterverbänden verhandelt. Sie müssen angemessen sein und sind kostenbasiert. Folglich unterliegen die Mieten kollektiv Beschränkungen, sodass durch Vonovia alle Mieten bzw. Wohnungen in Schweden als preisgebunden deklariert werden.

Die Kennzahl „**Durchschnittliche Modernisierungsumlage (in Deutschland)**“ beschreibt die durchschnittliche Mietsteigerung pro m² aller modernisierten Gebäude in Deutschland im Berichtsjahr. In Deutschland können die Kosten einer energetischen Sanierung – in einem bestimmten Rahmen – auf die Kaltmiete umgelegt werden. Da dieses Umlagemodell in Österreich und Schweden nicht existiert, bezieht sich die Kennzahl auf das deutsche Portfolio. Die Kennzahl wird in Euro angegeben.

Kernindikator für den altersgerechten Ausbau unserer Wohnungen ist der **Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen in Deutschland**. Dieser beinhaltet sowohl Maßnahmen bei Mieterwechsel als auch bei Modernisierungen auf Mieterwunsch. Neuvermietungen betrachten wir anhand vergleichbarer Portfolios und ohne neu errichteten Wohnraum.

Wir verfolgen für 2030 das mittelfristige **Ziel, in rund 27 % der neu vermieteten Wohnungen eines jeweiligen Jahres Modernisierungen vorzunehmen**, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Unser quantifiziertes Ziel spiegelt somit unmittelbar die Zielvorgabe unseres Konzepts bezüglich des Themas „Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter“ wider. Das Bezugsjahr für die Fortschrittsmessung dieses sowie aller anderen SPI-Teil-Indikatoren ist stets das aktuelle Jahr. Die Kennzahl umfasst alle Modernisierungsmaßnahmen, die im Rahmen des entsprechenden Investitionsprogramms im Berichtsjahr umgesetzt wurden. Die Kriterien für „barrierearm“ sind an den entsprechenden Produktkatalog der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) angelehnt. Die Kennzahl bezieht sich auf das deutsche Bestandsportfolio.

Im Geschäftsjahr haben wir unser Zielniveau erreicht und rund 12.900 Wohnungen barrierearm (teil-)modernisiert (2024: 11.100 Wohnungen) – was einem Anteil von 36,8 % (2024: 29,5 %) an den Neuvermietungen in Deutschland entspricht. Da es sich um einen SPI-Teil-Indikator handelt (weitere Informationen siehe → **ESRS 2 GOV-3**), erfolgt die Überwachung direkt durch den Vorstand.

Kundenzufriedenheit

Kernindikator für die Kundenzufriedenheit ist der CSI. Die Kennzahl wird anhand von 25 Fragen aus Kundenfragebögen erhoben. Dabei ändern sich die Fragebögen über den Zeitablauf nicht, um Vergleichbarkeit gewährleisten zu können. Pro Quartal werden rund 31.000 Kunden befragt. Der CSI bezieht sich ausschließlich auf Deutschland. Den Kundenzufriedenheitswert, den wir als Grundlage für die Berechnung der Veränderung heranziehen, geben wir dabei in Prozent, die Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozentpunkten an.

Wir verfolgen für 2030 das mittelfristige **Ziel, unser hohes Zufriedenheitsniveau** zu halten. Wir verstehen darunter einen Zufriedenheitsindex von >73 %, den wir jährlich erreichen wollen. Die Zielstellung leitet sich aus dem Peer Benchmark des externen Dienstleisters der Zufriedenheitsbefragung ab. Unser quantifiziertes Ziel spiegelt somit unmittelbar die Zielvorgabe unseres Konzepts bezüglich des Themas „Kundenzufriedenheit“ wider. Das Bezugsjahr für die Fortschrittsmessung dieses sowie aller anderer SPI-Teil-Indikatoren ist stets das aktuelle Jahr. 2025 konnten wir unsere Kundenzufriedenheit gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Prozentpunkte auf einen Zufriedenheitswert von 76,5 % steigern. Da es sich um einen SPI-Teil-Indikator handelt (weitere Informationen siehe → **ESRS 2 GOV-3**), erfolgt die Überwachung direkt durch den Vorstand.

Lebensqualität durch Quartiersentwicklung und -infrastruktur

Bezüglich der Auswirkung „Mehr Lebensqualität für Mieter durch Beitrag zu Quartiersentwicklung, -infrastruktur“ verfolgen wir die Wirksamkeit unserer Maßnahmen und Zielsetzungen mithilfe der Kennzahlen „Investitionen im Quartierszusammenhang (in Deutschland)“, „Zufriedenheit Mieter mit Quartiersumfeld (in Deutschland)“ und „Anteil sozial genutzter Gewerbeflächen (in Deutschland)“:

Die „**Investitionen im Quartierszusammenhang**“ basieren auf dem Ansatz des GRI (2016) 203-1, der den Stand der Entwicklung erheblicher Infrastrukturinvestitionen und geförderter Dienstleistungen abbildet. Die Kennzahl beschreibt die Investitionen in Euro, die Vonovia für den strategischen Portfoliobestand, der sich zum Stichtag 31. Dezember 2025 in Deutschland in Urban Quarters befand, aufwendet. Sie wird gebildet aus der Summe der in diesem Portfoliozuschnitt getätigten Investitionen in Gebäudemodernisierungen (energetische Modernisierung und Heizungsmodernisierungen), Leerwohnungssanierung (inklusive barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen), substanzwahrende Instandhaltungsmaßnahmen, für den eigenen Bestand fertiggestellte Neubauten (inklusive Dachgeschossaufstockungen) sowie den Ausbau von

Photovoltaik im Berichtsjahr. 2025 investierte Vonovia nach dieser Definition rund 548 Mio. € (2024: rund 510 Mio. €) in Quartierszusammenhänge in Deutschland.

Die „**Zufriedenheit der Mieter mit dem Quartiersumfeld (in Deutschland)**" wird aus einer Teilmenge von drei Fragen des CSI-Fragebogens zur Messung der Kundenzufriedenheit (siehe Abschnitt „Kundenzufriedenheit") gebildet. Diese bilden – gleich gewichtet – einen Score. Die Angabe erfolgt als Prozentwert aus dem gemittelten Jahreswert aller Antworten aus den vier CSI-Fragebögen eines Jahres, die mit den Werten „eher gut" oder „sehr gut" gekennzeichnet wurden. Befragt werden ausschließlich Vonovia Mieter in Deutschland. Ziel ist es, diesen Zufriedenheitswert mittelfristig auf einem konstant hohen Niveau (>80 %) halten zu können. Für 2025 betrug dieser Wert 83,8 % (2024: 83,4 %).

Der „**Anteil sozial genutzter Gewerbeflächen (in Deutschland)**" wird aus einer Auswertung der Nutzungsart für Gewerbeeinheiten gebildet. Diese umfasst alle vorab als „sozial" klassifizierten Nutzungsarten von Gewerbeeinheiten, die von Vonovia in Deutschland aktiv vermietet werden. Dazu zählen Nutzungsarten wie beispielsweise als Quartiersbüro, Begegnungsstätte, Kita oder für andere Bildungszwecke. Diese werden ins Verhältnis – bezogen auf die Quadratmeterfläche – zu allen vermieteten Gewerbeeinheiten mit bestätigter Nutzungsart in Deutschland gesetzt. Großgewerbeeinheiten sind aus dieser Kennzahl ausgenommen. Die Kennzahl basiert auf dem Ansatz des GRI (2016) 413-1, der den Prozentsatz der Betriebsstätten (hier vermietete Gewerbeeinheiten), an denen Maßnahmen zur Einbindung lokaler Gemeinschaften umgesetzt wurden, abbildet. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 wurden nach dieser Berechnung rund 88.000 m² Gewerbeeinheiten an soziale Einrichtungen vergeben (2024: rund 100.000 m²). Dies entspricht einem Anteil von 13,9 % (2024: 14,0 %) an den gesamten vermieteten Gewerbeeinheiten in Deutschland.

Investitionen im Quartierszusammenhang bilden den zentralen Handlungsrahmen in Verbindung mit dem wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekt „Quartiersentwicklung" und der dazugehörigen Auswirkung „Mehr Lebensqualität für Mieter durch Beitrag zu Quartiersentwicklung und -infrastruktur". Für diese Kennzahl hat Vonovia keine Ziele festgelegt. Dies liegt in der Heterogenität und Menge der verschiedenen Einzelmaßnahmen begründet, die bedarfsgerecht auf die jeweiligen Quartiersbelange angewendet werden. Wir sehen aber die Plangröße der Budgetvorgaben für das Folgejahr für die Investitionen im Quartierszusammenhang in Deutschland als geeignetes Näherungsinstrument an. Denn gelingende Infrastrukturvorhaben und eine damit einhergehende verbesserte Lebensqualität in Städten und Quartieren lassen sich – neben weiteren aussagekräftigen Indikatoren – am konkretesten quantitativ durch Investitionen beziffern, die für ihre Entwicklung aufgewendet wurden.

Weitere Erläuterungen zu den vergütungsrelevanten S4-Indikatoren

Die Indikatoren „Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen in Deutschland" und „Kundenzufriedenheit in Deutschland" sind Teil des **SPI** – und damit zwei der sechs vergütungsrelevanten Steuerungskennzahlen im Nachhaltigkeitsbereich (siehe → **ESRS 2 GOV-3**).

Die Ziele der Einzelindikatoren des SPI wurden für das Jahr 2030 durch den Vorstand festgelegt. Sie sind eng mit der Fünfjahres-Investitionsplanung verknüpft. Die entsprechenden Kennzahlen werden quartalsweise durch das Controlling erfasst und finden Verwendung in unserem externen Reporting sowie in der Kommunikation mit dem Kapitalmarkt. Die Zielerreichung wird am Ende des Jahres über den erreichten IST-Wert ermittelt. Zu Einzelheiten zum SPI wird auf → **ESRS 2 GOV-3** verwiesen. Eine Berücksichtigung wissenschaftlicher Erkenntnisse bei der Festlegung der im Rahmen von ESRS S4 genannten Ziele erfolgt nicht. Bei der Festlegung der Ziele der Teil-Indikatoren des SPI, der Nachverfolgung der Leistung in Bezug auf die Verwirklichung dieser Ziele sowie bei der Ermittlung von Verbesserungsmöglichkeiten wurden keine Verbraucher/Endnutzer bzw. deren Vertretungen direkt einbezogen.

ESRS G1 Unternehmensführung

ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir für das Thema Unternehmensführung **zwei wesentliche IROs** identifiziert:

> Verstöße gegen geltende Bestechungs- und Korruptionsvorschriften beeinträchtigen das Vertrauen relevanter Stakeholder in die Unternehmensintegrität sowie
> Positive Auswirkungen auf Mitarbeiter durch den Code of Conduct und die Gestaltung einer entsprechenden Unternehmenskultur.

Die beiden IROs stehen in unmittelbarer Verbindung zu unserer Strategie: Die Einhaltung unseres **Code of Conduct** und die Gestaltung einer entsprechenden Unternehmenskultur können wir intern durch unsere Strategie (bezüglich derer Gestaltung) und entsprechende Maßnahmen positiv beeinflussen. Durch das Sicherstellen, dass unser Code of Conduct „gelebt wird", reduzieren wir das Potenzial von Verstößen gegen Bestechungs- und Korruptionsvorschriften. Missachtung kann ggf. strategische Anpassungen nach sich ziehen.

Durch unseren Code of Conduct und unsere Unternehmenskultur ergeben sich außerdem direkte Auswirkungen auf Menschen, explizit auf unsere Mitarbeiter, die von einer vertrauens- und respektvollen Zusammenarbeit, einer an den Interessen aller Parteien ausgerichteten Unternehmensführung und der Einhaltung geltenden Rechts unmittelbar profitieren. Durch die negative Auswirkung ergeben sich ebenfalls direkte Auswirkungen auf unsere Mitarbeiter und weitere Stakeholder (vor allem Geschäftspartner, Kunden, Aktionäre).

Verstöße gegen Bestechungs- und Korruptionsvorschriften können das Vertrauen bezüglich Integrität und Verantwortlichkeit von Vonovia negativ beeinflussen, insbesondere bezüglich der Verlässlichkeit von Führungsentscheidungen, der Governance-Strukturen sowie der Wirksamkeit der Compliance-Kultur. Somit können solche Verstöße negativ auf die Reputation von Vonovia einwirken, woraus sich diverse Herausforderungen für das Geschäftsmodell, vor allem eine sinkende Attraktivität als Arbeitgeberin oder ein Abwandern von Aktionären und Geschäftspartnern, ergeben können. Aufgrund dessen werden gemeldete Verstöße umgehend nachverfolgt und (sofern notwendig) geahndet. Weitere Ausführungen können dem Abschnitt „Resilienz des Geschäftsmodells" sowie der Angabepflicht **G1-3** entnommen werden.

Eine positive Unternehmenskultur kann hingegen positiv auf unsere Attraktivität als Arbeitgeberin einzahlen und uns dabei unterstützen, die Herausforderung des Fachkräftemangels zu adressieren sowie Chancengleichheit (u. a. durch das Verbot von Diskriminierung jeglicher Art im Code of Conduct) zu fördern.

Unsere Strategien im Bereich Unternehmenskultur sind damit im Kontext unserer Personalstrategie (siehe → **ESRS S1**) zu sehen.

Resilienz des Geschäftsmodells

Grundsätzlich wird die Resilienz der Strategie und des Geschäftsmodells von Vonovia jährlich im Rahmen des **Risikomanagements** analysiert und bewertet (siehe → **ESRS 2 GOV-2**). Zur Einschätzung der Widerstandsfähigkeit unseres Geschäftsmodells in Bezug auf die Fähigkeit, unsere wesentlichen Auswirkungen zu bewältigen, analysieren wir kontinuierlich, ob sich Verstöße gegen unseren **Code of Conduct** ergeben und wie viele bestätigte Fälle von Korruption und Bestechung sich ereignet haben. Dabei hat die Analyse der vergangenen Berichtsperioden gezeigt, dass unsere Systeme zur Aufdeckung von Bestechung und Korruption sowie von Verstößen gegen den Code of Conduct kurz-, mittel- und langfristig funktionsfähig sind. Gemeldete Verstöße wurden umgehend nachverfolgt und (sofern notwendig) geahndet. Sollte sich ein schwerwiegender Korruptions- oder Bestechungsfall ergeben, werden angemessene und wirksame Maßnahmen ergriffen. U. a. kann es sich hierbei um eine interne Untersuchung zu den jeweiligen Verdachtsmomenten handeln. Die notwendigen Ressourcen werden hierfür umgehend durch den Vorstand zur Verfügung gestellt. Durch Maßnahmen wie verpflichtende Online-Schulungen, u. a. zum Code of Conduct, sowie in Teilen persönliche Schulungen schaffen wir außerdem präventiv ein entsprechendes Bewusstsein für Compliance-Themen bei unseren Mitarbeitern. Dabei haben wir rechtliche Änderungen stets im Blick, um unsere Schulungen sowie ggf. unsere Konzepte (**Code of Conduct**, **Richtlinie Anti-Korruption** etc.) unmittelbar an etwaige Neuerungen anpassen zu können. Unsere jährlich durchgeführte Risikoanalyse hilft uns zudem, Compliance-Risiken zu ermitteln und mitigierende Maßnahmen umzusetzen. Somit können wir schlussfolgern, dass unsere derzeitigen Maßnahmen die Resilienz unseres Geschäftsmodells stärken und dafür Sorge tragen, dass sich keine wesentlichen Risiken für unser Geschäftsmodell ergeben. Obwohl die Funktionsfähigkeit unserer ergriffenen Maßnahmen sichergestellt ist, kann eine vollständige Absicherung gegen derartige Vorfälle nicht garantiert werden.

Im Zuge der Überarbeitung unserer Wesentlichkeitsanalyse (siehe zu Details → **ESRS 2 IRO-1**) haben sich bezüglich der wesentlichen IROs für ESRS G1 folgende Änderungen ergeben:

> Das im Vorjahr wesentliche „Finanzielle Risiko durch Bestechung und Korruption" wird nicht mehr als wesentlich eingestuft. Grund hierfür ist die Herstellung von Kongruenz und Konnektivität zwischen Nachhaltigkeits- und Risikobericht, im Rahmen derer dieses Risiko nicht als wesentlich eingestuft wird. Wesentliche finanzielle Effekte durch potenzielle Bestechungs- und Korruptionsvorfälle sind bei Vonovia nicht zu erwarten, weshalb die Einstufung dieses Risikos als wesentlich und in Folge die Berichterstattung im Rahmen des Nachhaltigkeitsberichts entfallen.

> Die negative Auswirkung „Verstöße gegen geltende Bestechungs- und Korruptionsvorschriften beeinträchtigen das Vertrauen relevanter Stakeholder in die Unternehmensintegrität" wurde im aktuellen Geschäftsjahr als wesentlich eingestuft. Zwar sind aufgrund potenzieller Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften keine wesentlichen finanziellen Effekte zu erwarten, es können sich jedoch Auswirkungen auf die unterschiedlichen Stakeholder von Vonovia ergeben, wenn potenzielle Verstöße medial große Aufmerksamkeit erfahren. Diesem Zusammenhang trägt Vonovia durch die Berichterstattung über die wesentliche Auswirkung „Verstöße gegen geltende Bestechungs- und Korruptionsvorschriften beeinträchtigen das Vertrauen relevanter Stakeholder in die Unternehmensintegrität" im aktuellen Geschäftsjahr Rechnung.

G1-1 – Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung

Unter Corporate Governance versteht Vonovia die verantwortungsbewusste, an nachhaltiger Wertschöpfung orientierte Leitung, Überwachung sowie vertrauensvolle und transparente Unternehmensführung, die alle Bereiche des Unternehmens einbezieht. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich umfassend zu den Prinzipien der Corporate Governance, wie diese im Deutschen Corporate Governance Kodex niedergelegt sind.

Diese Grundsätze sind Grundlage des nachhaltigen Unternehmenserfolgs und leiten das Verhalten im Führungs- und Unternehmensalltag. Eine gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen unserer Aktionäre, Geschäftspartner, Mitarbeiter, Kunden und der Öffentlichkeit, erhöht die Unternehmenstransparenz und die Glaubwürdigkeit der Unternehmensgruppe. Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit von Vonovia sichern, das Vertrauen des Kapitalmarktes und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern.

Die **Gesamtheit unserer Konzepte und Maßnahmen** zur Vermeidung von Regelverstößen im Zusammenhang mit Corporate Governance sind in unserem **Compliance-Management-System (CMS)** zusammengefasst. Das CMS von Vonovia umfasst somit alle Richtlinien, Regelungen und Betriebsvereinbarungen. Dabei basiert das CMS auf drei Säulen: Vermeidung, Aufdeckung und Reaktion. Einzelne Aspekte des CMS werden in wiederkehrenden Abständen, grundsätzlich jedoch innerhalb von drei Jahren, einer Prüfung durch die Interne Revision von Vonovia unterzogen. An der Spitze des internen Compliance-Regelwerks steht die **Konzernrichtlinie Compliance**. Sie bildet den verbindlichen Rahmen, der alle Richtlinien und Regelungen miteinander verknüpft und somit dem Compliance-Regelwerk eine einheitliche Struktur verleiht. Ergänzt wird die Compliance-Richtlinie durch weitere Konzernrichtlinien, wie beispielsweise zu den Themen Anti-Korruption oder Hinweisgebersystem.

Das CMS gilt konzernweit und stellt sicher, dass sämtliche Geschäfte und Prozesse allen rechtlichen und internen Vorgaben entsprechen. Sollten im Einzelfall zwingende gesetzliche Regelungen in Österreich oder Schweden den konzernweiten Regelungen entgegenstehen, wird für die Teilkonzerne eine abweichende Regelung in Form einer Länderrichtlinie erlassen. Die oberste Verantwortung hierfür liegt bei der jeweiligen Geschäftsführung.

Zur Bewältigung der wesentlichen Auswirkungen und zur Förderung der Unternehmenskultur setzt Vonovia die nachfolgend beschriebenen Konzepte um. Da es sich bei den ebenfalls im Folgenden angeführten Maßnahmen zur Umsetzung der Konzepte um einen kontinuierlichen Prozess handelt und die Maßnahmen stets an die aktuellen (rechtlichen) Begebenheiten angepasst werden, existiert grundsätzlich kein Zeithorizont zum Abschluss der Maßnahmen, es sei denn, es werden diesbezüglich abweichende Angaben zu Einzelmaßnahmen gemacht.

Die **operative Verantwortung für die Umsetzung, Überwachung und Weiterentwicklung der Konzepte** bezüglich der Unternehmenskultur sowie Bestechung und Korruption teilen sich die Fachbereiche Personal, Recht, Compliance und Datenschutz, Unternehmenskommunikation sowie Revision. Die übergeordnete Verantwortung liegt beim Vorstand. Der Chief Compliance Officer, der den Fachbereich Compliance und Datenschutz verantwortet, ist für die Identifikation von Compliance-Risiken sowie für die Ergreifung geeigneter

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dieser Risiken zuständig.

Unternehmenskultur

Unser Konzept zur Förderung der Unternehmenskultur haben wir in unserem **Code of Conduct** dargelegt. Über diesen stecken wir den ethisch-rechtlichen Rahmen ab, innerhalb dessen wir handeln, den wirtschaftlichen Erfolg sichern und positive Auswirkungen auf unsere Mitarbeiter durch eine positive Arbeitsatmosphäre und einen vertrauensvollen, konstruktiven Führungsstil erzielen wollen. Er ist Ausdruck unserer Unternehmenswerte und gilt für alle Vonovia Arbeitskräfte. Im Vordergrund steht ein fairer Umgang miteinander, insbesondere mit unseren Kunden, Geschäftspartnern und Kapitalgebern. Zudem legen wir Wert darauf, dass die geltenden Gesetze und Vorschriften ohne Einschränkung eingehalten werden. Dabei gilt das Befolgen von rechtlichen Rahmen und Vorschriften grundsätzlich nicht nur für unsere Arbeitskräfte, sondern auch für Lieferanten und Dienstleister, mit denen wir zusammenarbeiten.

Ergänzend kommunizieren wir in unserer konzernweit gültigen **Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte** – die dem Status einer Konzernrichtlinie gleichkommt – 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 (IAO), der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und der Prinzipien des UN Global Compact, dem wir im Jahr 2020 beigetreten sind. Auch unser Code of Conduct trägt unserer Haltung in Bezug auf die Achtung der Menschenrechte Rechnung.

Wir verfolgen bezüglich unserer „positiven Auswirkungen auf Mitarbeiter durch den Code of Conduct und die Gestaltung einer entsprechenden Unternehmenskultur“ das Ziel, eine Unternehmenskultur zu fördern, die eine kontinuierliche Entwicklung und Potenzialentfaltung jedes Einzelnen ermöglicht, Diversität fördert und somit Talente an uns bindet. Unsere Unternehmenskultur soll dafür Sorge tragen, dass gute Arbeit angemessen entlohnt und Grundprinzipien wie Respekt und die Achtung von Vielfalt als selbstverständlich erachtet werden. Außerdem setzen wir darauf, ein zukunftsorientiertes, attraktives und sicheres Arbeitsumfeld zu schaffen, das die Grundlage für unseren gemeinsamen Erfolg bildet und auf die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter einzahlt.

Als wesentliche **Maßnahmen** zur Förderung unserer Unternehmenskultur sehen wir eine **transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation**, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander. Wir schulen unsere Mitarbeiter zu Diversitätsthemen (siehe diesbezüglich → **S1-4**), um diese für Vielfalt und Chancengleichheit zu sensibilisieren, und bieten spezielle Programme zur Förderung von Chancengleichheit (Frauennetzwerk, Female Leadership Forum, Mentorenprogramm für Top-Potenzialträgerinnen) an (zu Details siehe ebenfalls → **S1-4**).

Als weitere **Maßnahme** zur Förderung der Unternehmenskultur formulieren wir unsere Erwartungen und Anforderungen in unserem **Geschäftspartnerkodex**, den unsere Lieferanten gegenzeichnen müssen. Diese Anforderungen beziehen sich auf die Einhaltung der Menschenrechte, von der Rechtskonformität über die Gewährleistung gesetzlicher Standards bei den Arbeitsbedingungen und die Zusicherung von Vereinigungsfreiheit bis zum Ausschluss von Kinderarbeit, Zwangsarbeit und Diskriminierung. Außerdem soll die Beschaffung von Mineralien verantwortungsvoll erfolgen, insbesondere bei Konfliktmineralien gemäß OECD-Leitlinien. Wir erwarten ferner von unseren Geschäftspartnern, dass sie ihre eigenen Geschäftspartner entlang ihrer Lieferkette zu denselben Standards und Grundsätzen verpflichten. Im Rahmen der bedarfsorientierten Bewertung unserer wesentlichen Lieferanten und Dienstleister über unser Partnerportal achten wir auch auf die Einhaltung der im Geschäftspartnerkodex genannten Kriterien. Bei Vorfällen und Verstößen greift ein strukturiertes Maßnahmenmanagement, das nach Ausschöpfung aller Mittel auch in einer Auftrags- bis hin zur Lieferantensperre münden kann. Langfristige Kooperationen mit Vertragspartnern werden durch den Einkauf verantwortet und ermöglichen die Adressierung von Fehlverhalten. Dem Vertragsabschluss wird in Deutschland und Österreich eine automatische Prüfung gegen relevante Sanktionslisten vorgeschaltet und der Bereich Compliance und Datenschutz 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. Der Geschäftspartnerkodex gilt grundsätzlich für den Gesamtkonzern. Jedoch sind im Teilkonzern (Österreich und Schweden) lokale Abweichungen zulässig, sofern diese aus landesspezifischen oder operativen Gründen erforderlich sind.

Die „Unternehmenskultur“ ist ein vielschichtiges Thema, dessen Aspekte nicht durch einen einzelnen oder mehrere quantitative Zielwerte vollständig erfassbar sind, weshalb wir **keine messbaren, ergebnisorientierten Ziele** festgelegt haben.

Dennoch liefern die beiden **quantitativen Indikatoren** der „Mitarbeiterzufriedenheit“ sowie des „Anteils an Frauen in Führungspositionen“ (Teil-Indikatoren des SPI) eine Indikation für die Wirksamkeit unseres Konzepts und der Maßnahmen. Unsere Unternehmenskultur und der Code of Conduct tragen wesentlich zu einer hohen Mitarbeiterzufriedenheit bei. Ein hoher Anteil an Frauen in Führungspositionen zeugt von einer Unternehmenskultur, die u. a. Diversität fördert und Talente an uns bindet.

Bezüglich unserer Mitarbeiterzufriedenheit streben wir für das Jahr 2030 einen Zielwert von mindestens 77 % an. Die Zielwerte werden im Rahmen der LTIP-Planungen durch den Vorstand vorgeschlagen und vom Aufsichtsrat validiert. Hinsichtlich des Anteils an Frauen in Führungspositionen (erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands) verfolgen wir das Ziel, diesen bis zum Jahr 2030 auf mindestens 30 % zu steigern. Zu weiteren Details wird auf → **S1-5** verwiesen.

Erstmalig wurden im Jahr 2025 auch vier Compliance-Fragen in die Mitarbeiterzufriedenheitsbefragung aufgenommen, um einen Compliance-KPI zu etablieren. Die konkreten Ergebnisse sollen zum Anlass genommen werden, um Rückschlüsse auf den Bekanntheitsgrad, die Niedrigschwelligkeit der Meldeangebote sowie das Vertrauen in die Compliance-Funktion ziehen zu können. Sofern erforderlich, sollen im Jahr 2026 entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um die drei genannten Kriterien weiterzuentwickeln.

Zudem tagt quartalsweise das Compliance Committee, welches sich u. a. zu den Themen der Unternehmenskultur, aber auch zum aktuellen Stand und dem Anpassungsbedarf des Compliance-Management-Systems austauscht. Sofern erforderlich, werden entsprechende Konzepte entwickelt bzw. Maßnahmen festgelegt.

Bestechung und Korruption

Vonovia begegnet der wesentlichen negativen Auswirkung „Verstöße gegen geltende Bestechungs- und Korruptionsvorschriften beeinträchtigen das Vertrauen relevanter Stakeholder in die Unternehmensintegrität“ mit dem **Code of Conduct**, der **Richtlinie zur Achtung der Menschenrechte**, der **Compliance-, der Hinweisgeber-Richtlinie**, der **Richtlinie Geldwäscheprävention & Verhinderung der Terrorismus** und der **Konzernrichtlinie Anti-Korruption**. Diese **Konzepte** gelten konzernweit und werden risikobasiert von der Internen Revision überprüft; lokale Anpassungen erfolgen in Österreich und Schweden.

Ziel ist die Vermeidung und Bekämpfung von Bestechung und Korruption, um negative Folgen wie negative Presse, Imageverlust und Schaden für die Employer Brand, Abwertung in Ratings, Vertrauensverlust bei Stakeholdern und höhere Kosten und Nachteile für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner von Vonovia zu vermeiden sowie keine Gesetzesverstöße zuzulassen.

Dabei stehen unsere Konzepte im Einklang mit den Prüfungsstandards des IDW PS 980 n. F. (09.2022) „Grundsätze ordnungsgemäßer Prüfung von Compliance-Management-Systemen“, die im Wesentlichen mit dem Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption übereinstimmen. Unser **Ziel** der Vermeidung und Bekämpfung von Bestechung und Korruption und die Verhinderung von entsprechenden Vorkommnissen verfolgen wir mithilfe der **quantitativen Kennzahlen** „Anzahl der Verurteilungen und Höhe der Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften“ sowie „Gesamtzahl bestätigter Fälle von Korruption und Bestechung“ bezüglich unserer eigenen Arbeitskräfte und unserer Geschäftspartner nach (siehe diesbezüglich → **G1-4**).

Als **Maßnahmen** zur Umsetzung dieses Konzepts und zur Erreichung des Ziels hat Vonovia

> die Durchführung einer jährlichen Analyse von Compliance-Risiken implementiert, im Rahmen derer – neben vielen weiteren potenziellen Risikofeldern – die Themen Bestechung und Korruption analysiert werden,
> ein umfassendes Beschwerdemanagement bzw. Hinweisgebersystem (siehe → **G1-3**) sowie
> umfangreiche Schulungen, insbesondere für Personen in risikobehafteten Funktionen, implementiert.

Die Compliance-Risikoanalyse, die Bestechungs- und Korruptionsrisiken explizit umfasst, wird seit dem Geschäftsjahr 2024 jährlich (vorher alle zwei Jahre) durchgeführt. Neben der horizontalen Analyse umfasst diese auch die Ursachenanalyse sowie eine vertikale Analyse der für den Konzern potenziellen Compliance-Risiken. Die Analyse und Bewertung von Compliance-Risiken in den schwedischen bzw. österreichischen Gesellschaften sind ebenfalls wiederkehrend, in der Regel alle drei Jahre, vorgesehen. Eine dezentrale Compliance-Struktur mit **lokalen Ansprechpartnern** ermöglicht direkte, niederschwellige Unterstützung in den verschiedenen Geschäftsbereichen. Der Fachbereich Compliance und Datenschutz schult und unterstützt diese Ansprechpartner fortlaufend.

Vonovia hat als weitere Maßnahme ein umfassendes **Beschwerdemanagement** implementiert, das Mitarbeitern und Externen, wie u. a. Kunden und Geschäftspartnern, die Einreichung von Hinweisen auf Korruption und Bestechung, aber auch bezüglich sonstigen Fehlverhaltens, ermöglicht.

Eingegangene Hinweise bzw. Beschwerden werden von einem berechtigten, speziell geschulten unabhängigen Personenkreis unverzüglich bearbeitet. Weitere Einzelheiten können Angabepflicht → **G1-3** entnommen werden.

Regelmäßige konzernweite Schulungen bilden die Basis, um Fehlverhalten präventiv zu vermeiden. Ein umfassender Katalog an Regel- und Pflichtschulungen ist etabliert und an interne Zielgruppen angepasst.

In Deutschland werden grundsätzlich alle Mitarbeiter (inklusive Teilzeitkräfte), die Zugang zu einem firmeninternen digitalen Endgerät haben, jährlich in einem 60-minütigen Training zu den Inhalten unseres Code of Conduct (Basiswissen Compliance) geschult. Zusätzlich erhalten alle Mitarbeiter – und somit auch die Mitarbeiter ohne ein entsprechendes digitales Endgerät – den Code of Conduct als Anlage zum Arbeitsvertrag. In Österreich und Schweden werden alle Mitarbeiter bei Eintritt in das Unternehmen und dann wiederkehrend jährlich in einer 45- bis 60-minütigen Schulung zu Compliance-Themen (u. a. Code of Conduct sowie Bestechung und Korruption) geschult.

Neben Schulungen zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung schult Vonovia ihre Mitarbeiter in Deutschland auch zweijährlich zu weiteren Themen wie Geldwäscheprävention, Datenschutz, Hinweisgeberschutz sowie den Umgang mit Zuwendungen und Spenden/Sponsoring. Zudem werden jährlich in Österreich in zwei Terminen zu je einer Stunde die Vertriebsabteilungen zum Thema Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie in einer 45- bis 60-minütigen Onlineschulung zur Korruptionsprävention geschult.

Einzelheiten zu den im Geschäftsjahr durchgeführten Schulungen zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung können der Angabepflicht → **G1-3** entnommen werden.

Risikobehaftete Funktionen bei Vonovia in Bezug auf das Risiko von Korruption und Bestechung umfassen alle Führungskräfte.

G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

Als **Maßnahme** zur Umsetzung unseres Konzepts zum Management der wesentlichen Auswirkung „Verstöße gegen geltende Bestechungs- und Korruptionsvorschriften beeinträchtigen das Vertrauen relevanter Stakeholder in die Unternehmensintegrität“ hat Vonovia ein umfassendes, konzernweit gültiges System für das **Beschwerdemanagement** (siehe ebenfalls → **G1-1**) implementiert. Unsere schwedische Tochtergesellschaft verfügt über ein eigenes Hinweisgebersystem.

Hinweise auf Korruption und Bestechung können über das achtsprachige Hinweisgeberportal übermittelt werden; eine Zufriedenheitsfrage fördert die Einbindung der (nutzenden) Interessenträger und sichert die Effizienz. Das Portal ergänzt und erweitert das System der unabhängigen Ombudsperson und ist auch im Partnerportal für Geschäftspartner eingebunden. Die Ombudsperson wird seitens des Compliance Committees bestimmt und anschließend bestellt. Hinweise können außerdem per Email oder telefonisch an die Compliance-Hotline, die bei der externen Anwaltskanzlei GSK eingerichtet wurde, an den Betriebsrat, die Personalabteilung oder das Postfach **compliance@vonovia.de** gerichtet werden. Die Wirksamkeit wird durch die diversen niederschwelligen Möglichkeiten zur Meldungsabgabe sichergestellt. Es wurden bewusst diverse Kanäle geschaffen, um potenziell Meldenden die Möglichkeit zu geben, ihre Hinweise zu übermitteln. Außerdem fragen wir im Rahmen des BKMS-Hinweisgeberablaufs den Teilnehmerkreis zu diversen Themenkomplexen – u. a. Kommunikationswege für Compliance-Themen, Vertrautheit und Unterstützung durch Compliance – und haben diesbezüglich positives Feedback erhalten. Seitens des Konzerns bzw. unter Zuhilfenahme Dritter ist für jeden Mitarbeiter technisch und organisatorisch der Zugang zu mindestens einem digitalen und analogen Meldekanal sichergestellt.

Beschwerden werden vertraulich behandelt und ausschließlich von berechtigten Personen bearbeitet und ausgewertet. Informationen aus dem System werden nicht an externe Dritte weitergeleitet, außer wenn dies für die Bearbeitung zwingend erforderlich ist, im Rahmen von Ermittlungsverfahren benötigt oder Teil eines Gerichtsverfahrens wird oder aufgrund gesetzlicher Anforderungen übermittelt werden muss. Gespeichert werden die Daten nur so lange, wie es für den jeweiligen Zweck notwendig ist. Über unsere Richtlinien und das anonyme Meldesystem werden unsere Mitarbeiter umfassend vor Repressalien geschützt.

Wir informieren unsere Mitarbeiter proaktiv über die verschiedenen vorhandenen Meldekanäle. Dies erfolgt einerseits im Rahmen der Compliance-Pflichtschulungen sowie andererseits über das Intranet bzw. über anlassbezogene Artikel der internen Kommunikation und in Mitarbeiterzeitungen. Im Rahmen der Mitarbeiterbefragung wurden außerdem Fragen zu der Compliance-Kultur sowie dem Compliance-Verständnis aufgenommen. Aufgrund des Nutzungsverhaltens und Feedbacks aus den Abteilungen und dem Betriebsrat können wir schlussfolgern, dass unsere Mitarbeiter Kenntnis von diesen Kanälen haben und sie als vertrauenswürdig einstufen. Nach entsprechender Prüfung der gemeldeten Sachverhalte werden für den jeweiligen Einzelfall individuelle verhältnismäßige Maßnahmen ergriffen.

Verantwortlich für die Umsetzung des gesamten CMS – einschließlich aller beschriebenen Konzepte und Maßnahmen – ist der CEO. Ein Compliance Committee, dem der Chief Compliance Officer, die Compliance Officer, die Ombudsperson, Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement, des Betriebsrats sowie der Auslandsgesellschaften angehören, tagt quartalsweise und passt das System regelmäßig aktuellen Anforderungen an. Der **Chief Compliance Officer** fungiert hierbei als **zentraler Ansprechpartner** im Unternehmen für Compliance-Fragen und -Verdachtsfälle. Der Chief Compliance Officer verfügt über die zwingend erforderliche Unabhängigkeit und hat aus diesem Grunde eine direkte Berichtslinie an den CEO sowie an den Aufsichtsrat (Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss). Weiterhin ist der Chief Compliance Officer keinen Weisungen von anderen Unternehmensbereichen unterworfen. In seiner Arbeit wird er von den Compliance Officern und Compliance-Managern in den Fachbereichen unterstützt.

Der Chief Compliance Officer berichtet mindestens monatlich und bei Bedarf unverzüglich direkt an den CEO. Der Vorstand erhält quartalsweise, der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss halbjährlich, umfassende Informationen über die Themen Compliance und Korruption sowie über bestehende Richtlinien und Verfahren. Im Compliance-Report wird zu Verdachtsfällen, Maßnahmen, sonstigen Compliance-relevanten Themen sowie zu Datenschutzthemen informiert. Sofern erforderlich, wird – über den zuständigen Ausschuss hinaus – der gesamte Aufsichtsrat informiert.

Informationen zu Corporate Governance und Meldekanälen sind für interne und externe Personen sowohl auf der 🖳 **Investor-Relations-Webseite** als auch auf der 🖳 **Unternehmenshomepage** verfügbar. Unsere Arbeitskräfte erhalten Compliance-Informationen zusätzlich im Intranet, Geschäftspartner über den 🖳 **Geschäftspartnerkodex**.

Um der wesentlichen negativen Auswirkung „Verstöße gegen geltende Bestechungs- und Korruptionsvorschriften beeinträchtigen das Vertrauen relevanter Stakeholder in die Unternehmensintegrität“ zu begegnen, setzt Vonovia als weitere **Maßnahme** mehrere **verpflichtende Schulungen** um, um entsprechende Verstöße gegen geltende Korruptions- und Bestechungsvorschriften zu verhindern. Es handelt sich in der Regel um virtuelle Trainings mit einer Dauer von 45 bis 60 Minuten. Die Schulungen erläutern die geltenden Vorgaben und sensibilisieren mithilfe praxisnaher Beispiele für die Erkennung von und den korrekten Umgang mit potenziellen oder tatsächlichen Betrugs- und Korruptionsfällen. In Deutschland müssen grundsätzlich alle Mitarbeiter jährlich eine 60-minütige Schulung zu den Inhalten des 🖳 **Code of Conduct** (Basiswissen Compliance) absolvieren, die u. a. Inhalte zur Korruptionsvermeidung, Interessenkonflikten etc. beinhaltet. In Österreich und Schweden werden unsere Mitarbeiter jährlich im Rahmen einer kombinierten Schulung zu Compliance sowie Bestechung und Korruption geschult (siehe hierzu die Ausführungen zu den Schulungen zum Code of Conduct in → **G1-1**).

Personen in **risikobehafteten Funktionen** obliegen zusätzlich weiteren obligatorischen, individuell zugeschnittenen Schulungen: In Deutschland erhalten sämtliche Führungskräfte im 2-jährigen Rhythmus eine 45- bis 60-minütige Online-Schulung zur Korruptionsprävention (in Österreich jährlich). In Schweden werden alle Mitarbeiter bei Eintritt in das Unternehmen und dann wiederkehrend jährlich in einer 45- bis 60-minütigen Schulung zu Compliance-Themen (u. a. Bestechung und Korruption) geschult. Risikobasiert werden bestimmten Mitarbeitergruppen weitere Schulungen aus dem Bereich Compliance zugewiesen. So durchlaufen vor allem Mitarbeiter mit Vertriebsbezug im 2-jährigen Rhythmus eine 60-minütige Schulung zur Geldwäscheprävention.

Die beschriebenen Schulungen im Gesamtkonzern wurden im aktuellen Geschäftsjahr eingeführt. In Schweden wurde die Schulung für risikobehaftete Funktionen im April 2025 eingeführt.

Risikobehaftete Funktionen sind diejenigen, die aufgrund ihres Tätigkeitsfelds spezifischen Risiken im Bereich Korruption und Bestechung ausgesetzt sind, die durch Zuweisung der relevanten Schulungen reduziert werden. Bei Vonovia umfasst dies alle Führungskräfte. Im Gesamtkonzern haben rund 75 % der Mitarbeiter in risikobehafteten Funktionen die Schulung zur Korruptionsprävention absolviert.

Der Vorstand durchläuft dieselben verpflichtenden Schulungen wie die Mitarbeiter bei Vonovia. Der Aufsichtsrat unterliegt keinen verpflichtenden Schulungen in den Bereichen Compliance oder Bestechung und Korruption.

G1-4 – Fälle von Korruption und Bestechung

Zur Beurteilung der Leistung und Wirksamkeit unserer Konzepte bezüglich Bestechung und Korruption erhebt Vonovia die **Anzahl der gerichtlichen Verurteilungen** in Bezug auf Korruption und Bestechung. Die Anzahl gerichtlich verurteilter Korruptions- und Bestechungsvorfälle betrug im Geschäftsjahr 0 (2024: 0). Im Geschäftsjahr fanden keine Verurteilungen statt und es fielen entsprechend auch keine Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften an.

Auf Grundlage unseres Ziels, unser Unternehmen frei von Korruption und Bestechung zu halten, streben wir für diese Kennzahl in jedem Geschäftsjahr das **messbare ergebnisorientierte Ziel** an, eine absolute Anzahl gerichtlich verurteilter Korruptions- und Bestechungsfällen von null zu

erreichen. Diese betrifft sowohl den eigenen Geschäftsbereich als auch unsere Geschäftspartner. Interessenträger wurden bei der Festlegung der Ziele nicht einbezogen. Unser quantifiziertes Ziel spiegelt somit unmittelbar die Zielvorgabe unseres Konzepts, unser Unternehmen frei von Bestechungs- und Korruptionsfällen zu halten, wider. Da sich im Geschäftsjahr keine gerichtlichen Verurteilungen in Bezug auf Bestechung und Korruption ergeben haben, haben wir unser diesbezügliches Ziel erreicht.

Laufende Ermittlungsverfahren werden in dieser Kennzahl nicht berücksichtigt. Der Fachbereich Compliance und Datenschutz überwacht die Einhaltung geltender Vorgaben für den Gesamtkonzern und steuert bzw. überwacht laufende Gerichtsverhandlungen und Ergebnisse und somit auch die Zielerreichung in Bezug auf diese Kennzahl. Falls Vonovia aufgrund von Korruption oder Bestechung Geldstrafen auferlegt werden, informiert der Fachbereich Compliance und Datenschutz unmittelbar den Vorstand und Aufsichtsrat. Der Fachbereich erhält außerdem monatliche Reportings von den Tochtergesellschaften aus Schweden und Österreich.

Da im Geschäftsjahr keine gerichtlich verurteilten Korruptions- und Bestechungsfälle vorlagen, wurden keine individuellen sachverhaltsspezifischen Maßnahmen ergriffen, um gegen Verstöße gegen Verfahren und Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung vorzugehen.

Die Anzahl **bestätigter Fälle von Bestechung und Korruption** – sowohl unter Beteiligung von Arbeitskräften unseres Unternehmens als auch von Geschäftspartnern – betrug im Geschäftsjahr 7 (2024: 2). Die Anzahl der bestätigten Fälle von Bestechung und Korruption berücksichtigt den im Geschäftsjahr veräußerten Pflegebereich bis zum Abgangszeitpunkt des Geschäftsbereichs. Die Fälle im Jahr 2025 betrafen die Vermietung von Wohnungen gegen die Leistung von Provisionszahlungen. Ein Fall betrifft potenziell dolose Handlungen in Bezug auf die Zusammenarbeit mit Nachunternehmern. Die von Vonovia unmittelbar eingeleiteten Untersuchungen endeten mit angemessenen Maßnahmen. Insgesamt ist die Zahl der in diesem Geschäftsjahr bestätigten Fälle auf die Weiterentwicklung des Compliance-Management-Systems sowie Prozessverbesserungen zurückzuführen. Auf Grundlage unseres Ziels, unser Unternehmen frei von Korruption und Bestechung zu halten, streben wir für diese Kennzahl in jedem Geschäftsjahr das **messbare ergebnisorientierte Ziel** an, eine absolute Anzahl bestätigter Korruptions- und Bestechungsfällen von null zu erreichen. Dieses betrifft sowohl den Geschäftsbereich als auch unsere Geschäftspartner. Interessenträger wurden bei der Festlegung der Ziele nicht einbezogen. Unser quantifiziertes Ziel spiegelt somit unmittelbar die Zielvorgabe unseres Konzepts, unser Unternehmen frei von Bestechungs- und Korruptionsfällen zu halten, wider. Da sich im Geschäftsjahr sieben bestätigte Fälle von Bestechung und Korruption ergeben haben, haben wir unser diesbezügliches Ziel nicht erreicht.

Die Kennzahl bezieht sich auf bestätigte Vorfälle, die über das Compliance-Postfach oder andere Hinweisgeberkanäle eingegangen sind und für die der Fachbereich Compliance und Datenschutz im Rahmen einer internen Untersuchung den Nachweis eines solchen Sachverhalts ermitteln konnte oder sofern eine rechtskräftige, gerichtliche Feststellung eines solchen Sachverhalts erfolgt ist.

Ebenso wie bei der Anzahl der gerichtlichen Verurteilungen überwacht der Fachbereich Compliance und Datenschutz die Einhaltung geltender Vorgaben für den Gesamtkonzern und steuert bzw. überwacht laufende Gerichtsverhandlungen und Ergebnisse und somit auch die Zielerreichung in Bezug auf diese Kennzahl. Falls Mitarbeiter von Vonovia aufgrund von Korruption oder Bestechung verurteilt und im Anschluss abgemahnt oder entlassen oder Geschäftspartner von Vonovia aufgrund von Korruption oder Bestechung verurteilt wurden, informiert der Fachbereich Compliance und Datenschutz den Vorstand. Der Fachbereich erhält außerdem monatliche Reportings von den Tochtergesellschaften aus Schweden und Österreich. Im Falle bestätigter Korruptionsfälle von Geschäftspartnern wird unsere Geschäftsbeziehung beendet oder nicht verlängert.

Die im Geschäftsjahr gemeldeten Compliance-Verdachtsfälle waren nahezu allesamt geringfügig, sofern diese sich bestätigt haben. Ausnahmen bilden zwei Fälle aus den Jahren 2023 und 2024 sowie ein Fall von Bestechung und Korruption aus dem aktuellen Berichtsjahr. Im Geschäftsjahr wurden in zwei Fällen eigene Arbeitskräfte wegen Korruptions- oder Bestechungsvorwürfen entlassen oder diszipliniert.

Es lagen im Berichtsjahr zwei bestätigte Fälle in Bezug auf Verträge mit Geschäftspartnern vor, aufgrund derer das Geschäftsverhältnis beendet oder nicht verlängert wurde.

Im Berichtszeitraum wurden keine öffentlichen Gerichtsverfahren gegen das Unternehmen oder seine Arbeitskräfte eingeleitet. Bezüglich eines Sachverhalts aus dem Jahr 2023 hat im Berichtsjahr ein gerichtliches Strafverfahren begonnen, welches im Januar 2026 mit der Verurteilung von zwei ehemaligen Vonovia Mitarbeitern endete. Vonovia selbst war als Geschädigte und Nebenklägerin an dem Verfahren beteiligt.

Chancen und Risiken

Struktur und Instrumente des Risikomanagements

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

Vonovia hat daher zum Erkennen, Bewerten und Steuern aller für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) relevanten Risiken ein umfassendes Risikomanagement implementiert. Damit werden Gefährdungspotenziale verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert, die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens unterstützt sowie verantwortungsvolles und unternehmerisches Handeln gefördert.

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

Chancen sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine positive Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung haben können und damit zu einer positiven Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. Aus Abweichungen von den ESG-Zielsetzungen des Unter-

Fünf Säulen des Risikomanagements bei Vonovia

Vorstand
(Strategie, Vorgaben/Ziele, Kontrollumfeld, Monitoring)

1 Performance-Management	2 Compliance-Management	3 Risikomanagement-system	4 Internes Kontrollsystem	5 Interne Revision
Controlling > Budget > Forecast > Ergebnisse	**Compliance Officer** > Richtlinien, Vorschriften > Verträge > Kapitalmarkt-Compliance > Datenschutz	**Controlling** > Risiko-management-prozess > Risikoberichterstattung	**IT** > Prozess-dokumentation **Rechnungswesen** > Rechnungslegungsbezogenes IKS	**Interne Revision** > Prozessorientierte Prüfungen > Risikoorientierte Prüfung
Operative Bereiche > Performance-Management > Technische Integrität	**Operative Bereiche** > Regelkonformes Verhalten sicherstellen	**Operative Bereiche** > Risikoidentifikation und -bewertung > Risikosteuerung	**Operative Bereiche** > Dokumentation der Kernprozesse > Kontrollaktivitäten > Control Self Assessment	**Operative Bereiche** > Prozess-verbesserungen

nehmens können sich auch Chancen ergeben. Für die interne Steuerung erfolgt keine Quantifizierung der Chancen.

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

(1) Performance-Management

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

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

(2) Compliance-Management

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

Die Unternehmensführung und -kontrolle von Vonovia leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, aus der Satzung und aus den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Sie bilden die Grundlage für unternehmensinterne Regeln und Richtlinien, deren Einhaltung von einem zentralen Compliance-Management-System überwacht und einem Richtlinienmanagement verwaltet wird, das im Bereich Compliance und Datenschutz 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 im Einklang mit IDW PS 980 etabliert und eine zentrale Verantwortungsfunktion, der Chief Compliance Officer, ernannt, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren (Compliance-Programm). Er übernimmt gleichzeitig auch die Funktion des Menschenrechtsbeauftragten des Unternehmens.

Wesentliche inhaltliche Kernpunkte des Compliance-Management-Systems sind der Verhaltenskodex (Code of Conduct) von Vonovia, der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinie von Vonovia sowie ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann sowie eine Compliance-Hotline bei einer externen Kanzlei stehen für sämtliche Compliance-Fragen zur Verfügung. Ergänzt werden diese Systeme um einen anonymen Whistleblower-Kanal in acht Sprachen. Alle Hinweisgeberkanäle stehen nicht nur den Beschäftigten, sondern auch allen externen Personengruppen zur Verfügung, wie Kunden und Geschäftspartnern.

(3) Risikomanagementsystem

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

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

Das Risikomanagementsystem berücksichtigt explizit Nachhaltigkeitsrisiken. Im Rahmen der Einführung der Berichterstattung nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) wurde im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse die Erhebung und Bewertung der Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf Menschen und Umwelt sowie der nachhaltigkeitsbezogenen Risiken und Chancen für das Unternehmen in den Risikomanagementprozess integriert (siehe → **ESRS 2 IRO-1**). Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert, die Unternehmensentwicklung oder Mensch und Umwelt beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Das Risikomanagement berücksichtigt umfeld- und

unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren und bezieht die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer Mitarbeiter ein.

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

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

Auf Basis einer halbjährlich angestoßenen Risikoinventur – jeweils im 2. und 4. Quartal eines Geschäftsjahres – erstellt das Controlling einen Risikoreport für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zudem simuliert es wesentliche Risikoentwicklungen und deren Auswirkungen auf die Unternehmensplanung und -ziele. Der Vorstand verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements, berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung und berichtet diese an den Aufsichtsrat. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagements.

Sollten bedeutsame Risiken, also Risiken mit spürbarer Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung (Risiken mit einem möglichen Verlust im Adjusted EBT von mehr als 50 Mio. € bzw. einem möglichen bilanziellen Verlust von mehr als 600 Mio. €), unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc direkt an den Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

Im Rahmen des Jahresabschlussprozesses werden die im 4. Quartal erhobenen Risiken vom Risiko-Controlling auf ihre Aktualität überprüft und – soweit erforderlich – fortgeschrieben und um neu identifizierte Risiken ergänzt. Neue Risiken können sich im Rahmen der Budget- und Fünfjahresplanung ergeben. Diese werden im Planungsprozess bilateral zwischen dem Risiko-Controlling und den jeweiligen Risikoverantwortlichen abgestimmt und bewertet.

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

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

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

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

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

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

Eine Risikobewertung ist, wenn möglich, immer quantitativ vorzunehmen. Grundsätzlich ist bei der Risikobewertung von einer Worst-Case-Betrachtung auszugehen. Sofern dies aber nicht oder nur schwer möglich ist, ist eine qualitative Zuordnung anhand einer detaillierten Matrix vorzunehmen. Die Klassifizierung der erwarteten Schadenshöhe erfolgt in fünf Klassen:

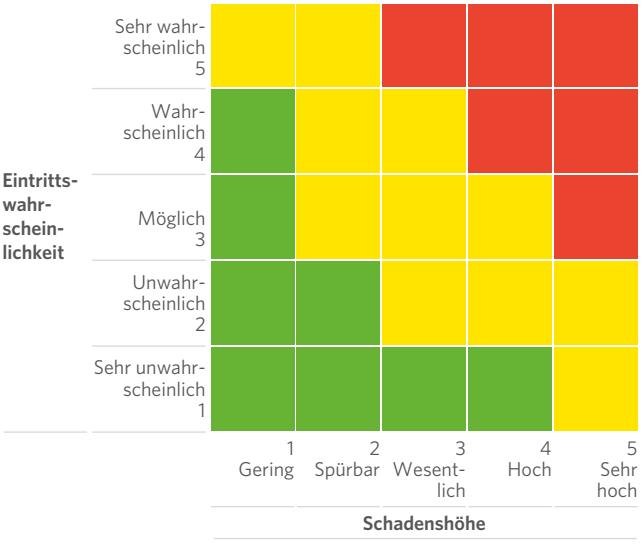
Kategorie	Klasse	Beschreibung	Ertragswirksam*	Bilanzwirksam*
Sehr hoch	5	Existenziell für das Unternehmen	Möglicher Verlust von >900 Mio. € vom Adjusted EBT	Möglicher bilanzieller Verlust von >12.000 Mio. €
Hoch	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, vorherige Geschäftslage mittelfristig nicht wiederherstellbar	Möglicher Verlust von 450–900 Mio. € vom Adjusted EBT	Möglicher bilanzieller Verlust von 6.000–12.000 Mio. €
Wesentlich	3	Beeinträchtigt vorübergehend die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 180–450 Mio. € vom Adjusted EBT	Möglicher bilanzieller Verlust von 2.400–6.000 Mio. €
Spürbar	2	Geringe Auswirkung, möglicherweise spürbar in der Geschäftsentwicklung eines oder mehrerer Jahre	Möglicher Verlust von 50–180 Mio. € vom Adjusted EBT	Möglicher bilanzieller Verlust von 600–2.400 Mio. €
Gering	1	Unwesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 5–50 Mio. € vom Adjusted EBT	Möglicher bilanzieller Verlust von 80–600 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 %
Wahr scheinlich	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 %

Netto-Heatmap



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

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

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

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

(4) Internes Kontrollsystem

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

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

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

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

Die Verantwortung für die Abschlusserstellung ist organisatorisch im Bereich des Chief Financial Officer (CFO) und hier im Bereich Rechnungswesen angesiedelt. Der Bereich Rechnungswesen nimmt die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften wie auch für die inhaltlichen und zeitlichen Schritte im Abschlusserstellungsprozess wahr.

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

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

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

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

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

Im Anschluss an die Abschlusserstellung werden der Jahres- und der Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht dem Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt. Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss gibt dem Aufsichtsrat dann die Empfehlung für die Feststellung bzw. Billigung. Diese Prüfung erfolgt u. a. nach Erörterung mit dem Wirtschaftsprüfer und unter Zugrundelegung des Bestätigungsvermerks. Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss ist laufend in die Erstellung und Fortentwicklung des rechnungslegungsrelevanten Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingebunden.

(5) Interne Revision

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

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

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

Aktuelle Risikoeinschätzung

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte jeweils im 2. und 4. Quartal eine planmäßige Risikoinventur. Das Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss vorgelegt. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2025 und bis zur Bilanzaufstellung nicht.

Gesamteinschätzung der Risikosituation

Zum Jahresende 2025 wurden für Vonovia insgesamt 104 (2024: 115) Einzelrisiken erfasst.

Insgesamt sind zum Jahresende 2025 nach aktueller Einschätzung keine existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken für Vonovia erkennbar. Der Vorstand von Vonovia sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Geschäftsentwicklung, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage der Vonovia SE bzw. auf eines der wesentlichen einbezogenen Unternehmen oder des Konzerns auswirken könnten.

Im Rahmen der Risikotragfähigkeitsanalyse erfolgte zum Jahresende 2025 eine Quantifizierung der zu modellierenden Risiken sowie eine detaillierte Analyse der Zusammenhänge zwischen einzelnen Top-Risiken sowie ausgewählten grünen Risiken. Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse 2025 ergab, dass für den Fortbestand von Vonovia in der Fünfjahressicht keine aktuelle Gefährdung besteht. Damit ergibt sich in der Gesamtbeurteilung der Risikotragfähigkeitsanalyse keine Veränderung gegenüber dem Jahresende 2024.

In der Risikoinventur zum Jahresende 2025 wurden insgesamt 8 (2024: 7) gelbe Risiken für das Unternehmen sowie 96 (2024: 108) weitere grüne Risiken ermittelt. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild je Risikokategorie (Vorjahreswerte in Klammern):

Risiko	Strategie	Operatives Geschäft	Regulierungsumfeld	Finanzierung	Summe
		3 (3)	1 (0)	4 (4)	8 (7)
	11 (10)	47 (56)	26 (30)	12 (12)	96 (108)
Summe	**11 (10)**	**50 (59)**	**27 (30)**	**16 (16)**	**104 (115)**

Risiken aus dem operativen Geschäft

Im operativen Geschäft sehen wir zum Jahresende 2025 die nachstehend erläuterten 3 (2024: 3) gelben Risiken.

Die im Segment Rental gehaltenen Wohnimmobilien werden regelmäßig einer Bewertung unterzogen. Einzelheiten dazu sind im Konzernanhang im Kapitel → **[D27] Investment Properties** beschrieben. Durch sich ändernde Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Kapitalmärkten können zukünftige Marktentwicklungen wie Inflation und weiter steigende Zinsen das Risiko einer weiteren Abwertung der Immobilien mit sich bringen. Sinkende Immobilienwerte würden zu einem steigenden Verschuldungsgrad (LTV) führen und könnten damit negative Effekte auf die Kapitalbeschaffung haben. Das bereits im Jahr 2024 als gelbes, bilanzwirksames Risiko klassifizierte operative Risiko **„Zukünftige Marktentwicklung führt zur Abwertung der Immobilien“** wurde auch im Jahr 2025 als gelbes Risiko erfasst und mit einer erwarteten Schadenshöhe von 2.400–6.000 Mio. €

(2024: 2.400-6.000 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % (2024: 5-39 %) bewertet. Zur Begrenzung des Risikos hält Vonovia an der bereits bestehenden Diversifizierung des Portfolios und Beibehaltung einer konservativen Kapitalstruktur (Erhalt des Investment-Grade-Ratings) fest.

Die Entwicklung des Angebots und der Nachfrage nach bestehenden Wohnimmobilien hat einen maßgeblichen Einfluss auf die realisierbaren Immobilienpreise und -mengen und somit unmittelbar einen Effekt auf den Adjusted EBITDA im Segment Recurring Sales und auf den Erfolg bei Non-Core-Verkäufen. Angebotsseitig ist ein ausreichender Verkaufsbestand notwendig, der den definierten Kriterien im Hinblick auf Verkehrswert, Marktwert, Leerstand und Objektzustand entspricht, um die geplanten Verkaufsmengen und Margen zu erreichen. Marktseitig kann ein dauerhaft hohes Zinsniveau und/oder ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus dazu führen, dass für die Käufer die am Markt verlangten Immobilienpreise nicht mehr finanzierbar werden. Dies könnte zu einem Nachfragerückgang und zu sinkenden Immobilienpreisen führen. Negative Entwicklungen bei der Angebots- und/oder der Nachfrageperspektive stellen für das Segment Recurring Sales daher ein ertragswirksames Risiko dar. Das als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste operative Risiko **„Sich verschlechternde Angebots- und Nachfragesituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt bezüglich des Verkaufs von Wohnungen“** (2024: „Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt bezüglich des Verkaufs von Wohnungen/Verhalten der Käufer“) wurde zum Ende des Berichtszeitraums mit einer erwarteten Schadenshöhe von 450-900 Mio. € (2024: 450–900 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % (2024: 5–39 %) bewertet. Im Geschäftsjahr 2025 konnte wieder eine deutliche Erholung der Immobilienpreise beobachtet werden, welche sich insbesondere in gestiegenen Verkaufspreisen und Margen gezeigt hat.

Zur Begrenzung und Überwachung des Risikos ist neben einem Prozess für die optimale Preisfindung eine regelmäßige Berichterstattung zu Absatzmengen und Preisen sowie eine regelmäßige Überprüfung von Zielpreisen und Verkaufsvolumenzielen durch das Controlling implementiert. Eine regelmäßige Aktualisierung der Portfoliosegmentierung und -clusterung hilft zudem bei der Sicherstellung einer entsprechenden Produktverfügbarkeit in Form eines mengen- und qualitätsmäßig angemessenen Verkaufsbestands.

Hinsichtlich der Verwertung unserer Developmentprojekte sehen wir ein Risiko, dass sich insbesondere durch deutlich gestiegene Baukosten und dadurch deutlich gestiegene Verkaufspreise oder Mieten der Verkauf von Neubauten sowie die Vermietung von Neubauwohnungen schwieriger realisieren lässt und daraus entsprechende Nachfragerisiken resultieren. Zudem können ein falscher Produktmix oder Finanzierungsabhängigkeiten potenzieller Käufer zu nachteiligen Entwicklungen für Vonovia führen. Wir haben unsere Planung für Neubauinvestitionen entsprechend angepasst. Das im Jahr 2024 bereits als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste operative Risiko **„Verwertungsrisiko Development“** wurde im Jahr 2025 weiterhin mit einer Schadenshöhe von 180-450 Mio. € (2024: 180-450 Mio. €) bewertet. Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit wurde unverändert mit 40–59 % bewertet. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien und Marktanalysen erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Identifizierte Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen somit maßgeblich die Verkaufsplanung.

Risiken aus Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Durch Änderungen beim Regulierungsumfeld sowie bei gesetzlichen Rahmenbedingen können sich für alle Geschäftssegmente von Vonovia Risiken ergeben. Aktuell ist ein (2024: 0) wesentliches gelbes Risiko erfasst.

Die öffentliche politische Diskussion um Verfügbarkeit und Preisentwicklung von Wohnraum äußert sich in Bestrebungen von NGOs, politischen Parteien und/oder Mandatsträgern, die regulatorischen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft zu verschärfen. Dies betrifft insbesondere mögliche nachteilige Entwicklungen in der Mietgesetzgebung, die das Geschäftsmodell von Vonovia nachhaltig negativ beeinflussen können. Dies können (i) Regulierungen von Mietentwicklungen (z. B. durch Verlängerung der Mietpreisbremse, Deckelung von Mieten u. a.), (ii) Einschränkungen bezüglich Umlagefähigkeit von Investitionsausgaben und Betriebskosten oder (iii) eine Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum sein. Solche regulatorischen Eingriffe können die Ertragskraft des Wohnungsbestands beeinträchtigen, Investitionsanreize reduzieren und die langfristige Werthaltigkeit der Immobilien negativ beeinflussen. Bereits die öffentliche Diskussion oder Ankündigung derartiger Vorhaben kann zu finanziellen Schäden für Vonovia führen (z. B. Reputation, potenzieller Rückzug von Investoren oder sonstigen Kapitalgebern). Im Sinne der Risikoaggregation wurden mehrere Risiken zu einem neuen Risiko **„Nachteilige Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen“** zusammengefasst. Die genannten Auswirkungen betreffen die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage von Vonovia gleichermaßen und sind nicht eindeutig als ertrags- oder bilanzwirksam quantifizierbar. Die Bewertung erfolgte daher als qualitatives Risiko mit einer erwarteten Schadenshöhe „hoch“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % sowie einer Einstufung als gelbes Risiko. Dem Risiko wird durch kontinuierliches

Monitoring der regulatorischen Entwicklungen sowie aktiven Dialog mit politischen und gesellschaftlichen Stakeholdern begegnet.

Risiken aus Finanzierung

Im Bereich der Finanzierung sehen wir zum Jahresende 2025 die nachstehend erläuterten 4 gelben Risiken (2024: 4).

Aus einem eingeschränkten Zugang zum Anleihenmarkt sowie durch eine schlechtere Rating-Bewertung können für Vonovia Refinanzierungsrisiken entstehen, mit der Folge, dass dadurch ggf. temporär zu wenig Liquidität zur Verfügung steht.

Im Geschäftsjahr 2025 zeigen sich die Maßnahmen zur Refinanzierung sowie die Rating-Bewertungen weiterhin erwartungsgemäß. Einzelheiten dazu sind im Lagebericht im Kapitel → **Unternehmen und Aktie** aufgeführt. Das ertragswirksame Risiko **„Höhere Refinanzierungskosten aufgrund eines geänderten Risikoprofils“** wurde mit einer erwarteten Schadenshöhe von weiterhin 450-900 Mio. € (2024: 450-900 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % (2024: 5-39 %) eingeschätzt und bleibt somit weiterhin ein gelbes Risiko. Zwar ist mit einem gestiegenen Margenaufschlag bei einem Szenario höherer Refinanzierungskosten zu rechnen, durch aktives und frühzeitiges Management der Fälligkeiten bei Refinanzierungen wird jedoch dafür gesorgt, dass ein ausgewogenes Fälligkeitenprofil zur Vermeidung von Klumpenrisiken besteht. Vonovia setzt weiterhin alle am Markt gängigen Instrumente der Finanzierung ein und verfügt intern über das Know-how, diese Instrumente zu platzieren. Damit wird eine einseitige Abhängigkeit von bestimmten Finanzierungsarten vermieden. Der Erhalt des Investment-Grade-Ratings hat bei allen strategischen Entscheidungen oberste Priorität. Für den sehr unwahrscheinlichen Fall, dass eine Refinanzierung über den Kapitalmarkt temporär nicht möglich sein sollte, besteht der Rückgriff auf bestehende freie Kreditlinien.

Ein weiterer Anstieg der Kapitalmarktzinsen kann Risiken für das Wachstum von Vonovia mit sich bringen und dazu führen, dass geplante Investitionen gekürzt, ausgesetzt oder gestrichen werden. Zudem kann eine steigende Zinslast aufgrund einer ungünstigen Zinsentwicklung zu einem geringeren Wachstum oder sogar einem Sinken des Adjusted EBT führen. Da das aktualisierte Zinsniveau weiterhin in der Planung berücksichtigt wurde, verbleibt das als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste Finanzierungs-Risiko **„Ungünstige Zinsentwicklung“** im Jahr 2025 gemäß aktueller Einschätzung bei der erwarteten Schadenshöhe von 450-900 Mio. € (2024: 450-900 Mio. €). Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit bleibt unverändert bei 5–39 %. Neben der Diversifizierung der Fremdkapitalinstrumente sowie einem ausgewogenem Fälligkeitenprofil erfolgt die Risikobegrenzung durch eine nachhaltige durchschnittliche Laufzeit/Zinsbindung von rund sechs Jahren. Zudem stellt die Entschuldung durch Liquiditätsfreisetzung eine Risikobegrenzungsmaßnahme dar.

Vonovia hat aus Anleihen, gesicherten Darlehen und Transaktionen Verpflichtungen, bestimmte Kennzahlen zu berichten und gewisse Covenants einzuhalten. Sollten diese Covenants nicht eingehalten werden oder diese Reporting-Verpflichtungen nicht zeitnah erfüllt werden, können sich für Vonovia Zahlungsverpflichtungen ergeben, und durch neue Finanzierungen könnten zusätzliche negative Ergebnisauswirkungen entstehen. Das gelbe, ertragswirksame Finanzierungs-Risiko **„Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)“** wurde zum Ende des Berichtszeitraums 2025 weiterhin mit einer erwarteten Schadenshöhe von >900 Mio. € (2024: >900 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 % (2024: <5 %) bewertet. Um dem Risiko zu begegnen, hat Vonovia standardisierte Prozesse für die Überwachung sowie das Management der Verpflichtungen implementiert.

Durch die zum 1. Juli 2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes durch Absenkung der Beteiligungsschwelle von 95 % auf 90 % und Verlängerung des Beobachtungszeitraums von 5 auf 10 Jahre kann nachträglich eine Grunderwerbsteuerpflicht anfallen. Dies umfasst auch das Refinanzierungsrisiko von bestehenden Co-Investoren-Strukturen. Das gelbe, ertragswirksame Risiko **„Risiko gesetzgeberischer Auslegung (Grunderwerbsteuer wegen Share-Deals und Auswirkung der Steuersatzsenkung auf die Mindeststeuer)“** (2024: „Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals“) lag zum Ende des Berichtszeitraums in der Bewertung weiterhin bei einer erwarteten Schadenshöhe von >900 Mio. € (2024: >900 Mio. €) und bei einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 % (2024: <5 %). Neben einer ständigen Überwachung von Rechtsprechung und Gesetzgebung begrenzt Vonovia das Risiko auch durch Sensibilisierung der Entscheidungsträger im Rahmen von Kapitalmarkttransaktionen. Hierdurch ist die Einbindung der internen Steuerabteilung im Rahmen von Akquisitionen und sonstigen Kapitalmarkttransaktionen sichergestellt.

Zum Jahresende 2025 (Vorjahreswerte in Klammern) ergab sich zusammengefasst folgendes Bild der identifizierten Nettorisiken:

Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)	Ertragswirksam	Bilanzwirksam	Qualitativ
>95	5–50	80–600	gering
60–95	50–180	600–2.400	spürbar
40–59	180–450	2.400–6.000	wesentlich
5–39	450–900	6.000–12.000	hoch
<5	>900	>12.000	sehr hoch

Eintrittswahrscheinlichkeit	5–50	50–180	180–450	450–900	>900
>95					
60–95	3 (2)				
40–59	3 (4)		1 (1)		
5–39	24 (29)	6 (9)	1 (1)	4 (3)	
<5	43 (44)	13 (14)	3 (3)	1 (3)	2 (2)

Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)

Nachhaltigkeitsrisiken

Neben den genannten gelben Risiken berichtet Vonovia auch über ausgewählte grüne Risiken mit explizitem Nachhaltigkeitsbezug, um der wachsenden Bedeutung dieser Risikobetrachtung Raum zu geben:

Risiken aus dem Bereich Umwelt (Environment)

Die Berücksichtigung von Klimaaspekten spielt – analog zum wachsenden Stellenwert in der Gesellschaft – im Geschäftsmodell und in der Strategie von Vonovia eine immer größere Rolle. Daraus resultierende transitorische Klimarisiken beschreiben die Auswirkungen, die aufgrund des Wandels hin zu einem nachhaltigen Wirtschaftssystem für Unternehmen resultieren können. Vonovia hat sich zur Erreichung ihres Klimapfads und den damit verbundenen regulatorischen Anforderungen ein Intensitätsziel von einer Reduktion um rund 35 % der THG-Emissionen bis 2030 im Vergleich zum Jahr 2021 im deutschen Portfolio gesetzt. An diesem Klimaziel halten wir unverändert fest. Daher bewerten wir auch weiterhin das Risiko **„Nichteinhaltung des Klimapfads“** mit einer Schadenshöhe von 5-50 Mio. € (2024: 5-50 Mio. €) und sehen dies mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit bei 5-39 % (2024: 5-39 %) an.

Darüber hinaus können sich Risiken durch einen **„Deutlichen Anstieg des CO_2-Preises“** ergeben. Während in unseren Planungen bereits ein steigender CO_2-Preis berücksichtigt ist, kann ein im Hinblick auf die nationalen und europäischen Ziele der Klimaneutralität (Niedrigemissionsszenario) darüber hinaus steigender CO_2-Preis zu gegenüber der Planung erhöhten Kosten führen. Dieses Risiko wird mit einer Schadenshöhe von 5-50 Mio. € (2024: 5-50 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % (2024: 5-39 %) bewertet.

Chronische oder akute Auswirkungen des sich verstärkenden Klimawandels auf unseren Gebäudebestand sind in dem Risiko **„Physische Klimarisiken“** bewertet. Darin enthalten sind potenzielle Schäden durch einen kontinuierlichen Temperaturanstieg sowie eine Zunahme von Extremwetterereignissen wie Sturm, Hagel, Starkregen oder Überschwemmungen. Wir bewerten das Risiko mit einer Schadenshöhe von 5–50 Mio. € (2024: 5-50 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 60–95 % (2024: 5-39 %). Zur Analyse und Bewertung möglicher langfristiger (d. h. über den üblichen Betrachtungszeitraum des Risikomanagements von fünf Jahren hinausgehender) Folgewirkungen des Klimawandels haben wir ein Klimarisiko-Tool entwickelt, über das die international anerkannten Klimawandelszenarien des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) abgebildet werden.

Die transitorischen und physischen Klimarisiken können sich potenziell negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken und zu einer erhöhten Schätzungsunsicherheit im Rahmen der Bilanzierung beitragen. Aktuell sehen wir für den vom Risikomanagement betrachteten Zeitraum keine nennenswerten, unmittelbaren Risiken bedingt durch den Klimawandel, wie z. B. durch Extremwetterlagen wie Starkregen mit Überschwemmungspotenzial. Damit verbunden ergeben sich für Vonovia nach aktuellem Kenntnisstand der künftigen Entwicklungen keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf ergibt.

Im Segment Value-add – insbesondere bei unserer Gesellschaft Vonovia Energie-Service Gesellschaft mbH (VESG) – können sich Risiken daraus ergeben, dass die Nachfrage unserer Kunden sich anders entwickelt als erwartet oder dass Marktpreise durch staatliche Eingriffe beeinflusst werden. Dieses **„Preisrisiko“** bewerten wir mit einer Schadenshöhe von 5-50 Mio. € (2024: 5-50 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2024: <5 %).

Mit Bezug auf die geplante **„Energieerzeugung und Skalierung von Photovoltaik“** bewerten wir das Risiko durch z. B. steigende Kosten, Verfügbarkeit von Material oder Veränderungen bei der Regulierung weiterhin mit einer geringen Schadenshöhe (5-50 Mio. €, 2024: 5-50 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % (2024: 5–39 %).

Risiken aus dem Bereich Soziales (Social)

Vonovia hat aufgrund ihrer Insourcing-Strategie – insbesondere im branchenineternen Vergleich – einen hohen Bedarf an qualifizierten Fachkräften. Fehlende Nachbesetzungen könnten zu ausbleibendem Wachstum, Qualitätseinschränkungen und geringerer Kundenzufriedenheit sowie steigenden Kosten durch den Einsatz von Subunternehmern führen. Aufgrund wirksamer Strategien für Recruiting und Retention bewerten wir das Risiko **„Fachkräftemangel“** weiterhin mit einer Schadenshöhe von 5-50 Mio. € (2024: 5-50 Mio. €), haben jedoch den Eintritt mit einer Wahrscheinlichkeit von 40-59 % (2024: 5-39 %) hochgestuft.

Vielfalt spielt für das Zugehörigkeitsgefühl zum Unternehmen eine wichtige Rolle. Die **„Nichterfüllung von Erwartungen des Gesetzgebers und Stakeholdern im Hinblick auf Diversität“** kann zu einer verringerten Arbeitgeberattraktivität führen. Wir bewerten dieses Risiko aufgrund unseres Diversitätsmanagements mit einer geringen (2024: geringen) Schadenshöhe und als sehr unwahrscheinlich (Eintrittswahrscheinlichkeit <5 %, 2024: <5 %).

Durch die **„Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement“** können nachteilige Auswirkungen für Vonovia und ihre Mitarbeiter entstehen. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer spürbaren (2024: spürbaren) Schadenshöhe, sehen diese jedoch mit <5 % Eintrittswahrscheinlichkeit als sehr unwahrscheinlich (2024: <5 %) an.

Analog dazu bewerten wir auch das Risiko **„Gefährliche Materialien“**, was insbesondere potenzielle Gesundheitsrisiken für Mieter, Mitarbeiter und Dritte durch die unsachgemäße Verwendung oder Entsorgung von gefährlichen Materialien (z. B. Asbest) umfasst, aufgrund der klar festgelegten Prozesse und Vorgaben mit einer Schadenshöhe von 5-50 Mio. € (2024: 5-50 Mio. €) und sehen diese mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % als unwahrscheinlich (2024: 5-39 %) an.

Das Risiko **„Ungenügende Überwachung von vertraglichen Sonderrechten (Sozialcharta)“**, welches den Mieterschutz betrifft und damit das Ziel „Wohnen zu fairen Preisen“ beeinträchtigt, bewerten wir mit einer Schadenshöhe von 50–180 Mio. € (2024: 50–180 Mio. €) und sehen dieses jedoch aufgrund klar geregelter Prozesse mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % als sehr unwahrscheinlich (2024: <5 %) an.

Risiken aus dem Bereich Unternehmensführung (Governance)

Für Vonovia besteht das **„Risiko des Verlusts der Grundlage nachhaltiger Finanzierungen“**. Nachhaltige „grüne“ Finanzierungen gewinnen zunehmend an Relevanz. Sollte Vonovia z. B. Nachhaltigkeitsziele nicht einhalten, könnte die Grundlage für diese Finanzierungen gefährdet sein.

Wir bewerten das Risiko im Vergleich zum Vorjahr unverändert mit einer Schadenshöhe von 50-180 Mio. € (2024: 50-180 Mio. €) sowie einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2024: <5 %).

Darüber hinaus können sich für Vonovia **„Risiken aus der Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen und Investoren- oder Analystenerwartungen zur sich weiterentwickelnden Nachhaltigkeitsberichterstattung“** ergeben. Auch dieses Risiko bewerten wir aktuell unverändert gegenüber dem Vorjahr mit einer Schadenshöhe von 50-180 Mio. € (2024: 50-180 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2024: <5 %).

Ein weiteres finanzielles Risiko kann sich durch mögliche **Bestechungs- und Korruptionsvorfälle** ergeben. Es kann in Verstößen gegen den Code of Conduct, die Konzernrichtlinie Anti-Korruption oder gesetzliche Vorgaben in Bezug auf Bestechung/Bestechlichkeit begründet liegen. Aufgrund umfassender Maßnahmen im Compliance-Management-System sehen wir das Risiko als sehr unwahrscheinlich (Eintrittswahrscheinlichkeit <5 %, 2024: <5 %) und mit einer geringen (2024: geringen) Schadenshöhe behaftet an.

Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

Beurteilung der inhärenten Chancen im Geschäftsmodell

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Strategie sowie in der Mittelfristplanung hat Vonovia Ertragspotenziale identifiziert. Die dafür zugrunde gelegten Annahmen zu Marktumfeld und den gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen für das operative Geschäft bergen Abweichungswahrscheinlichkeiten. Neben möglichen negativen Abweichungen auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung (Risiken) kann es auch zu vom Plan abweichenden vorteilhaften Geschäftsentwicklungen (Chancen) kommen. Im Rahmen der Berichterstattung gemäß ESRS wurde im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse die Bewertung der Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf die Unternehmensumwelt (Impacts), der Chancen (Opportunities) und Risiken (Risks) durchgeführt. Die Risiken sind dabei evaluiert und in den Prozess des Risikomanagements integriert worden. Die Chancen werden separat über den Strategie- und Planungsprozess als zukünftige Potenziale zur Ressourcenschonung und Ertragserzielung berücksichtigt.

Strategiebedingte Chancen

Die Grundlage für unser Wachstum bildet nach wie vor unsere bewährte 4+2-Strategie (→ **Die Strategie**). Auf Basis der bestehenden Strategie hat Vonovia 2025 eine **neue Wachstumsstrategie („Accelerate")** und Initiativen entwickelt, aus denen sich zukünftige Ertragspotenziale ergeben.

Im Bereich **„Return to Performance"** geht es um neue Chancen und Wachstum im Kerngeschäft, das in den vergangenen Jahren krisenbedingt zurückgefahren wurde.

Im Rahmen des Ausbaus des Developments und der weiterhin erforderlichen **Optimierung der Baukosten** setzt Vonovia u. a. über das „Design-to-cost"-Prinzip auf das sogenannte „Basishaus", um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu schaffen. Neue Projekte in seriell-modularer Holz(hybrid)bauweise stehen dabei im Fokus. Über effiziente Bauprozesse im Development, wie z. B. die Einführung der Typ-E-Genehmigung sowie den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Baustoffen, reduzieren wir Bauzeiten, das Umsetzungsrisiko und schonen Ressourcen.

Der **Ausbau und die Optimierung des Vonovia Technischen Services (VTS)** werden fortgeführt, um sicherzustellen, dass Sanierung und Instandhaltung zuverlässig und durch eigene, ausgebildete Fachkräfte in hoher Qualität erfolgen, was Chancen und Ertragspotenziale bringt.

Der Bereich **„Accelerated tech-supported investments"** zielt auf den Ausbau und die Optimierung von Investitionen entlang unseres Klimapfads, der eine treibhausgasneutrale Bewirtschaftung unseres Bestands bis 2045 vorsieht. Chancen ergeben sich dabei in der kosteneffizienten **seriellen Sanierung** – einem „all-in-one"-System für die Gebäudehülle – als Ergänzung oder Alternative zur „konventionellen" Modernisierung. Das Potenzial in dieser Initiative liegt in der industrialisierten Herstellung, die Geschwindigkeit, Planungssicherheit und Einkaufsvorteile mit sich bringt.

Der **Wärmepumpen-Cube** ist eine „Plug & Heat"-Lösung für Gebäude, die zukünftig mit Wärmepumpen versorgt werden sollen. Sie bietet eine kostengünstige, schnelle und standardisierte Installation auf Basis eines hohen Vorfertigungsgrades und schafft zusätzliche Potenziale durch eine skalierte Produktion. Insbesondere in Kombination mit dem **Ausbau von Photovoltaik (PV)** können wir die Wärmewende in unseren Quartieren beschleunigen. Durch die Investitionen in Modernisierung, serielle Sanierung, Wärmepumpen-Cubes und den PV-Ausbau ergeben sich Ertragspotenziale und Wachstumschancen für Vonovia.

Im Bereich **„New sources of growth"** werden neue Geschäftsmodelle entlang der Wertschöpfungskette adressiert, um das bestehende Geschäft zu erweitern oder auf neue Bereiche im Drittmarktgeschäft auszubauen.

Relevante Chancen ergeben sich für uns über die Etablierung eines vollen Produktportfolios rund um den Ausbau erneuerbarer Energien **(Operate Energy)** und einer erhöhten Marktdurchdringung entlang der Wertschöpfungskette – von der Erzeugung über die Speicherung und das Energiemanagement bis zum Verkauf, z. B. als Mieterstrom.

Der Ankauf von **nicht-modernisierten energieineffizienten Gebäuden (Manage to Green)**, deren anschließende Modernisierung und der Wiederverkauf nach Wertsteigerung soll als Initiative in das Geschäftsmodell von Vonovia integriert werden. Dabei sollen Know-how aus dem Ankauf und Erfahrungen in der Modernisierung einfließen. Die Basis für das Geschäftsmodell von Vonovia ist die effiziente **Bewirtschaftungsplattform**, die den gesamten wohnungswirtschaftlichen Zyklus abbildet.

Die Bewirtschaftungsplattform dient im Rahmen der Wachstumsinitiativen auch als Basis für den **Ausbau des Drittkundengeschäfts**. Dabei soll das Angebot, ausgehend von Property-Management-Leistungen, Schritt für Schritt erweiter werden, um zukünftig auch fremden Immobilieneigentümern und Investoren die Leistung der gesamten Vonovia Plattform erfolgreich anbieten zu können. Dies führt zu einer höheren Auslastung der Bewirtschaftungsplattform

mit der Chance auf mögliche Ertragspotenziale durch eine größere Anzahl verwalteter Wohneinheiten.

Vonovia verfolgt Akquisitionen und Internationalisierung auf opportunistischer Basis vor dem Hintergrund aktueller Rendite- und Finanzierungsmöglichkeiten und führt diese bei Wertsteigerung durch. Bei sich weiter verbessernden Rahmenbedingungen besteht die Chance auf Wachstum durch Wiederaufnahme von **Akquisitionen und Portfolioankäufen**, was Chancen zur Skalierung und weiteren Synergien eröffnet

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Wir betreiben unser Geschäftsmodell unter Berücksichtigung der für uns relevanten **Megatrends** (Klimawandel, Urbanisierung, demografischer Wandel, technologischer Fortschritt), die das Geschäft langfristig positiv beeinflussen.

Die Veränderungen des globalen Klimawandels sind bereits spürbar. Die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Anpassung an nicht mehr veränderbare Auswirkungen wie Extremwetterereignisse stützen unsere Investitionsstrategie entlang des Klimapfads.

Wir erwarten, dass städtische Regionen in den nächsten Jahren weiter wachsen. Die aktuell immer noch verlangsamte Bautätigkeit wird voraussichtlich dazu führen, dass in den Ballungsräumen das Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage weiter zunimmt. So dürfte längerfristig ein Bau von rund 320.000 Wohneinheiten jährlich bis 2030 notwendig sein. Die urbane Wohnungsknappheit wird durch Zuwanderungseffekte zusätzlich verstärkt. Der demografische Wandel und der Trend zu mehr und kleineren Haushalten führen zu zusätzlicher Robustheit der Nachfrage nach Wohnraum, flankiert von dem Bedürfnis nach maßgeschneiderten Dienstleistungen, insbesondere für Senioren, und lebendige und nachhaltige Quartiere.

Zur Bewältigung der gesellschaftlichen Herausforderungen strebt die Politik auch die **Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt** an. Sobald sich hier kurzfristige Lösungen im Sinne verbesserter Förderbedingungen und Preisentwicklungen, Deregulierungsmaßnahmen oder Beschleunigung von Genehmigungsverfahren abzeichnen, ergeben sich auch entsprechende Chancen für Vonovia, für die wir uns auch entsprechend über unsere Kommunikationskanäle und den Stakeholderaustausch (beispielsweise über unsere Verbandsaktivitäten) einsetzen.

Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit

Vonovia bewirtschaftet ihre Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten und digitalisierten Systemen und Prozessen (→ **Die Strategie**). Unsere **Bewirtschaftungsplattform** wurde in den vergangenen Jahren Schritt für Schritt optimiert und arbeitet heute hocheffizient und digital. Die damit verbundenen Ertrags- bzw. Kosteneinsparpotenziale zeigen sich u. a. in der Senkung der Bewirtschaftungskosten je Wohneinheit. Die Kundenzufriedenheit stieg im selben Zeitraum spürbar an. Zusammen mit dem Angebot von wohnungsnahen Dienstleistungen und einem aktiven Quartiersmanagement bieten wir unseren Kunden ein Leistungspaket, das auf dem Wohnungsmarkt äußerst wettbewerbsfähig ist. Gleichzeitig sehen wir Chancen in einer verbesserten Reputation aufgrund von Aufwertungen, die wir in unseren Quartieren vornehmen. Mit unserer Bewirtschaftungsplattform verfolgen wir ein **jederzeit skalierbares Geschäftsmodell**, das die Bewirtschaftung neuer Bestände, die wir über **Akquisitionen** in unser Portfolio aufnehmen, integriert.

Die operative Optimierung und kostenorientierte Steuerung der eigenen Handwerkerorganisation VTS wird laufend fortgeführt. Über das **Value-add-Geschäft** bieten wir **kundenorientierte Dienstleistungen** an, die in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen. Auch hier können sich entlang der Wertschöpfungskette innovative Ansätze, Technologien und Geschäftsmodelle zur Steigerung der Kundenzufriedenheit mit zusätzlichem Ertrags- und Know-how-Potenzial ergeben.

Im Bereich von Genehmigungsprozessen und in der **effizienten Umsetzung von Bauvorhaben** ist die Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung von hoher Bedeutung. Die Verschlankung von Verwaltungsprozessen und die im Jahr 2025 beschlossene Einführung des Gebäudetyps E könnten die Genehmigung von Bauanträgen für das Development- und Neubaugeschäft von Vonovia beschleunigen und es damit positiv beeinflussen. Aus der **Digitalisierung** ergeben sich für die Immobilienwirtschaft und damit auch für Vonovia erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten – sowohl technologisch als auch in Bezug auf die Optimierung von Prozessen. Wir investieren weiterhin konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien. Zwei Schwerpunktfelder dabei sind „Künstliche Intelligenz“ und „Robotics“.

Wir erwarten Chancen aus dem konsequenten **Ausrollen von Konzepten** wie „predictive maintenance“ (vorausschauende Wartung), „process-automation“ (Automatisierung von Geschäftsprozessen), „building information modeling“ (digitales Modellieren von Immobilienprojekten), „home-automation“ (Aufsetzen smarter Informationssysteme bzw. Schnittstellen beim Kunden) sowie einer engeren digitalen Verbindung zum Kunden. Ein wichtiger Baustein für die

Umsetzung unserer **digitalen Strategie** ist der sogenannte „digital twin“ (digitaler Zwilling). Er ist das digitale Abbild eines Gebäudes und spiegelt in Zukunft jedes unserer Gebäude mit all seinen unterschiedlichen baulichen und technischen Besonderheiten sowie Systemen wider und ermöglicht so eine optimale Bewirtschaftung.

Die Personalstrategie unterstützt die Veränderungsprozesse und die Wachstumsstrategie im Unternehmen, da eine qualifizierte und vielfältige Belegschaft und die Motivation unserer Mitarbeiter wesentliche Grundlage dafür ist. Insgesamt können sich für Vonovia weitere Chancen durch die **HR-Strategie** sowie durch **Verbesserung der Attraktivität als Arbeitgeber** ergeben, die in erhöhter Produktivität und geringeren Personalfluktuationskosten bestehen.

Finanzielle Chancen

Aufgrund der breiten Basis an Eigen- und Fremdkapitalgebern und der unserer Gesellschaft von Rating-Agenturen erteilten guten Bonität und Ratings verfügen wir über einen sehr guten Zugang zu den internationalen Fremd- und Eigenkapitalmärkten. Wir verfügen heute über ein breites Finanzierungsinstrumentarium, das ausgewogen und langfristig stabil ist.

Die Herausforderungen des aktuellen Zinsumfelds und Erhaltung des Credit-Ratings werden aktiv gemanagt. Dabei steht die Optimierung der Finanzstruktur, des Fälligkeitenprofils sowie die Diversifizierung der Finanzierungsquellen und das Finanzrisikomanagement mit Priorität im Vordergrund.

Die jüngsten Anleiheemissionen haben gezeigt, dass unser Unternehmen auch in einem schwierigen Kapitalmarktumfeld unverändert gute Möglichkeiten hat, anstehende (Re-)Finanzierungen erfolgreich zu realisieren bzw. sich erforderliche Liquidität zu beschaffen. Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten **Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung** bieten sich im aktuellen Kapitalmarktumfeld weiterhin Chancen zur Optimierung der Struktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Vor dem Hintergrund der soliden Bilanzstruktur und der wieder einsetzenden positiven Marktentwicklung setzen wir unser Verkaufsprogramm im Segment Recurring Sales und Non Core fort, was die Innenfinanzierung stärkt. Vor dem Hintergrund können wir nun wieder Investitionen steigern, um verstärkt Wachstumsinitiativen und Ertragspotenziale zu verfolgen.

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.

Unternehmenssteuerung

Steuerungsmodell

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

Im Geschäftsjahr 2025 hat Vonovia das Steuerungsmodell nahezu unverändert fortgeführt. Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Kennzahlendefinition des OFCF angepasst. In der Herleitung wurde die Position Veränderung des Nettoumlaufvermögens durch die Position Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green konkretisiert. Zudem wurde die Position Zwischengewinne/-verluste ergänzt, um den Cash-Vorteil intern erbrachter Leistungen darzustellen. Im Adjusted EBITDA werden zur Verbesserung der Transparenz Wertberichtigungen/Wertaufholungen bei Development-to-sell-Projekten, die im Zeitraum bis zur Fertigstellung entstehen können, bereinigt. Durch die Bereinigung von Wertberichtigungen und Wertaufholungen werden prospektiv nur solche Ergebnisanteile im Adjusted EBITDA ausgewiesen, in denen zum Realisationszeitpunkt die Erlöse die Anschaffungskosten zuzüglich aktivierter Herstellungskosten übersteigen. Im Zeitverlauf entspricht die steuerungsrelevante Kennzahl der internen Planungssicht der Projekte.

Der dem Steuerungsmodell zugrunde liegende Werttreiber-Ansatz wird im Kapitel → **Grundlagen des Konzerns** dargestellt.

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

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

Im **Segment Value-add** bündeln wir alle wohnungsnahen Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Diese Dienstleistungen umfassen zum einen Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen für unsere Immobilien und zum anderen Dienstleistungen, die in einem engen Bezug zum Vermietungsgeschäft und unseren Kunden stehen. Wir ordnen dem Segment Value-add die Aktivitäten der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, das Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, das Multimedia-Geschäft, die Messdienstleistungen, das Energie-Geschäft inklusive Mieterstrom sowie unsere Versicherungsdienstleistungen zu. Durch Insourcing dieser Dienstleistungen wollen wir die Verfügbarkeit und eine hohe Servicequalität sicherstellen. Eine hohe Servicequalität, die zu einer hohen Zufriedenheit unserer Kunden beiträgt, zeichnet sich bei Vonovia vor allem durch Erreichbarkeit, Schnelligkeit und Transparenz für unsere Kunden aus.

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

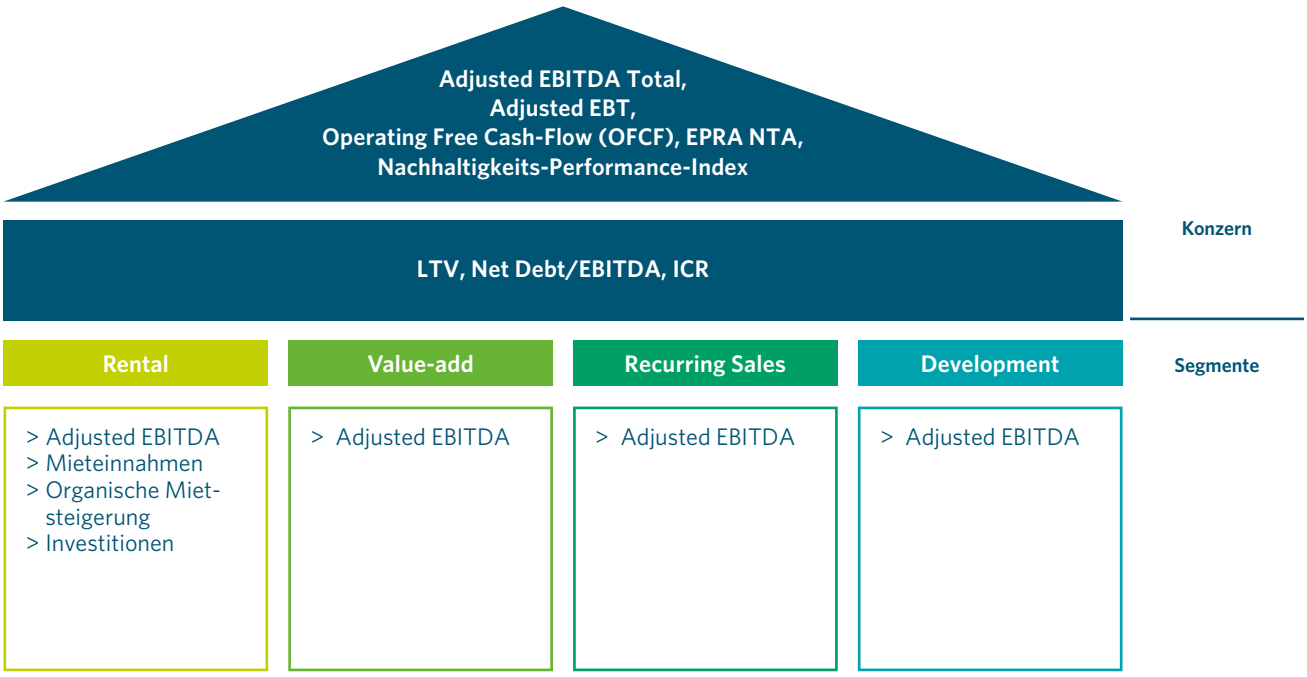
Der Verkauf ganzer Gebäude, von Grundstücken oder größerer Portfolios, die jeweils nicht Bestandteil des strategisch relevanten Bestands sind (Non Core und das Ende 2024 aufgelöste Verkaufscluster MFH Sales), erfolgt opportunistisch und ist deshalb nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte Sonstiges aus.

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Dies umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung und dem Verkauf. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten.

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

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

Steuerungssystem



Das Steuerungssystem ist **modular** aufgebaut und unterscheidet Steuerungskennzahlen auf Gesamtkonzernebene in bedeutsamste Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20 sowie weitere Steuerungskennzahlen. Daneben gibt es Steuerungskennzahlen auf Segmentebene.

Steuerungskennzahlen auf Konzernebene

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

Dieses EBT wird bereinigt um die **Sondereffekte** in der bisher bestehenden Definition (periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte). Zudem wird das Nettofinanzergebnis um unregelmäßig wiederkehrende, nicht cashrelevante sowie finanzmathematische Bewertungssachverhalte bereinigt. Die weiteren Bereinigungen um Effekte aus der IAS-40-Bewertung, um außerordentliche Abschreibungen, Sonstiges (Ergebnis Non Core/Sonstiges), das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen sowie Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien führen zu einem **Adjusted EBT** (fortgeführte Geschäftsbereiche) des Konzerns sowie weiterhin unter Berücksichtigung der laufenden Ertragsteuern (Kerngeschäft) zu einem **bereinigten Periodenergebnis**. Dies entfällt auf Minderheiten und auf die Anteilseigner von Vonovia.

Das Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) stellt die **führende Rentabilitätssteuerungskennzahl** dar.

Operativ wird das **Adjusted EBT** (fortgeführte Geschäftsbereiche) wie folgt hergeleitet:

Operative Herleitung Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)

	Segmenterlöse Rental
(-)	Aufwendungen für Instandhaltung
(-)	Operative Kosten Rental
=	Adjusted EBITDA Rental
	Segmenterlöse Value-add
	davon externe Erlöse
	davon interne Erlöse
(-)	Operative Kosten Value-add
=	Adjusted EBITDA Value-add
	Segmenterlöse Recurring Sales
(-)	Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales
=	Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales
(-)	Vertriebskosten Recurring Sales
=	Adjusted EBITDA Recurring Sales
	Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell
(-)	Herstellkosten Development to sell
(-)	Buchwert der veräußerten Vermögenswerte Development to sell
=	Rohertrag Development to sell
(+)	Mieterlöse Development
(-)	Operative Kosten Development
=	Adjusted EBITDA Development
Σ	**Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**
(-)	Bereinigtes Netto-Finanzergebnis
(-)	Planmäßige Abschreibungen
(-/+)	Zwischengewinne/-verluste
=	**Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)**
	Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €
(-)	Laufende Ertragsteuern (Kerngeschäft)
=	**Bereinigtes Periodenergebnis**
	davon entfallen auf:
	Minderheiten
	Anteilseigner von Vonovia

Aus dem **Periodenergebnis** lassen sich **Adjusted EBT** (fortgeführte Geschäftsbereiche) und **Adjusted EBITDA** (fortgeführte Geschäftsbereiche) wie folgt herleiten:

Herleitung Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)/Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) aus dem Periodenergebnis

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

Aufbauend auf dem Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) wird auf einen **Operating Free Cash-Flow (OFCF)** als **führende Innenfinanzierungskennzahl** übergeleitet. Dabei werden zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) die planmäßigen Abschreibungen hinzuaddiert sowie die Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green und Buchwertabgänge der Investment Properties (Kerngeschäft) berücksichtigt. Die substanzwahrenden Investitionen sowie die Dividendenzahlungen an Konzernfremde sowie die Ertragsteuerzahlungen werden subtrahiert. Zudem wird die Position Zwischengewinne/-verluste berücksichtigt, um den Cash-Vorteil intern erbrachter Leistungen darzustellen. Der Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

Herleitung Operating Free Cash-Flow

	Bereinigtes Ergebnis vor Steuern des Konzerns (Adjusted EBT)
(+)	Planmäßige Abschreibungen
(+/-)	Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/ Manage to Green
(+)	Buchwertabgänge Investment Properties (Kerngeschäft)
(-)	Substanzwahrende Investitionen
(-)	Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)
(-)	Ertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)
(+/-)	Zwischengewinne/-verluste
=	**Operating Free Cash-Flow**

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

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

Herleitung EPRA NTA

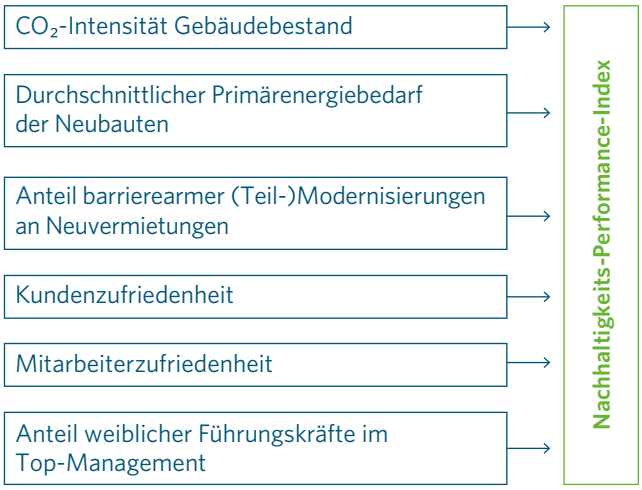
	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia
(+)	Latente Steuern auf Investment Properties*
(+)	Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**
(-)	Goodwill
(-)	Immaterielle Vermögenswerte
=	**EPRA NTA**
/	Anzahl der zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien
=	**EPRA NTA pro Aktie**

* Anteil für Hold-Portfolio.
** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

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

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

Nachhaltigkeits-Performance-Index



Aufgrund dieser Ausrichtung besteht der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** als zentrale nichtfinanzielle Steuerungsgröße. Indikatoren des Nachhaltigkeits-Performance-Index sind die CO_2-Intensität im Gebäudebestand, der durchschnittliche Primärenergiebedarf von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie der Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management. Jede Komponente wird mit einem individuellen Faktor gewichtet, und für jede Komponente wird eine jährliche Zielgröße festgelegt. Die gewichteten Zielgrößen entsprechen zusammengefasst einem Zielwert von 100 %, dessen Erreichung jährlich angestrebt wird. In der Berichterstattung über die Ausprägung der Einzelindikatoren innerhalb der Nachhaltigkeitserklärung werden die Geschäftsaktivitäten von Deutsche Wohnen mitberücksichtigt, sofern nicht anders ausgewiesen.

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

Steuerungskennzahlen auf Segmentebene

Die wesentliche Steuerungskennzahl auf Segmentebene stellt unverändert das jeweilige **Adjusted EBITDA** dar. Die Summe der Adjusted EBITDA-Kennzahlen der Segmente ergibt wiederum das auf Konzernebene dargestellte Adjusted EBITDA Total. Das Adjusted EBITDA stellt damit die Basis für die operative Steuerung der vier fortgeführten Segmente, um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte bereinigt, dar.

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

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

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

Die Steuerung der Geschäftsaktivitäten des Segments Value-add erfolgt über das **Adjusted EBITDA Value-add**. Durch Insourcing von Dienstleistungen im Bereich der Handwerkerorganisation und anderer Value-add-Bereiche wollen wir einerseits Verfügbarkeit und eine hohe Servicequalität sicherstellen und andererseits Kosteneffizienz gegenüber Fremdvergaben realisieren.

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

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

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

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

Portfoliostruktur

Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Zum 31. Dezember 2025 hatte die Gruppe ein **Gesamtimmobilienportfolio** bestehend aus 530.979 Wohneinheiten (2024: 539.753), 162.769 Garagen und Stellplätzen (2024: 162.697) sowie 8.524 gewerblichen Einheiten (2024: 8.331). Die Standorte verteilen sich in Deutschland, Schweden und Österreich auf 608 Städte und Gemeinden (2024: 610). Hinzu kommen 76.255 Wohneinheiten (2024: 73.400), 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 88 % in Deutschland. Der Anteil des schwedischen Portfolios am Verkehrswert beträgt rund 9 %, während sich der Anteil des Bestands in Österreich auf rund 3 % beläuft. Zum 31. Dezember 2025 stellt sich das Portfolio wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Ländern

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m²)	Ist-Mieten Multiplikator**
Vonovia Deutschland	471.153	29.011	1,8	70.905,3	2.361	24,0
Vonovia Schweden	39.782	2.836	4,5	7.055,4	2.293	17,3
Vonovia Österreich	20.044	1.479	4,4	2.767,1	1.695	22,3
Vonovia gesamt	**530.979**	**33.326**	**2,1**	**80.727,8**	**2.324**	**23,2**

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 3.720,4 Mio. €, davon 513,6 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 897,5 Mio. € Anlagen im Bau, 1.903,9 Mio. € Development und 405,4 Mio. € Sonstige.
** Darstellung nach landesspezifischer Definition (siehe Glossar Monatliche Ist-Miete).

Mieten und Mietentwicklung nach Ländern

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)**
Vonovia Deutschland	2.948,8	2.796,4	8,19	4,0	2,0
Vonovia Schweden	407,2	379,1	11,68	5,4	2,0
Vonovia Österreich	124,3	99,1	5,82	1,4	1,7
Vonovia gesamt	**3.480,3**	**3.274,7**	**8,38**	**4,1**	**2,0**

* Darstellung nach landesspezifischer Definition (siehe Glossar Monatliche Ist-Miete).
** Zehnjahres-Horizont höher (siehe Kapitel Verkehrswerte im Lagebericht).

Das **deutschlandweite Immobilienportfolio** der Gruppe umfasste zum 31. Dezember 2025 471.153** Wohneinheiten, 120.272 Garagen und Stellplätze sowie 5.943 gewerbliche Einheiten verteilt auf 459 Städte und Gemeinden. Die Gesamtwohnfläche betrug 29.010.505 m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 62 m². Bei einer Leerstandsquote von 1,8 % wurde in Deutschland eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 8,19 € pro m² erzielt. Die annualisierte Ist-Miete für das Wohnportfolio zum 31. Dezember 2025 betrug für Wohnungen 2.796,4 Mio. €.

In **Schweden** umfasste der Immobilienbestand der Gruppe 39.782 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 2.836.104 m², 26.662 Garagen und Stellplätze sowie 2.028 gewerbliche Einheiten. Bei einem Leerstand von 4,5 % erwirtschaftete das Wohnportfolio eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2025 von 379,1 Mio. €. Die im Durchschnitt 71 m² großen Wohnungen hatten eine monatliche Ist-Miete von 11,68 € pro m² (Inklusivmiete). Schwerpunktmäßig lagen diese in den Regionen Stockholm, Göteborg und Malmö.

Im schwerpunktmäßig in Wien gelegenen **österreichischen Bestand** erwirtschaftete Vonovia im Wohnportfolio, bestehend aus 20.044 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.478.965 m², eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2025 von 99,1 Mio. € bei einem Leerstand von 4,4 %. Die monatliche Ist-Miete betrug 5,82 € pro m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 74 m². Das Portfolio umfasste weiterhin 15.835 Garagen und Stellplätze sowie 553 gewerbliche Einheiten.

Bestandsveränderungen

Im Laufe des Jahres 2025 wurde das Portfolio durch den Ankauf von rund 1.300 Wohneinheiten der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe, insbesondere mit Schwerpunkt in Leipzig und Dresden, sowie durch weitere kleine Ankäufe in Deutschland, Schweden und Österreich erweitert. Zum Zeitpunkt der Übernahmen stellten sich die akquirierten Portfolios wie folgt dar:

				Ist-Miete	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)
Ankaufsportfolios 2025	1.680	122,7	9,3	11,6	8,64

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

				Ist-Miete*	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)
Verkaufsportfolios 2025	9.047	542,5	2,7	45,0	7,09

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

Vonovia entwickelt das Portfolio dynamisch weiter. Neben den Verkäufen größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Vonovia 2025 vornehmlich durch den Neubau von Wohnungen und den Ausbau von Dachgeschossen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern aus dem Verkaufsbestand.

Vonovia investiert in ihre strategischen Bestände insbesondere entlang des Klimapfads im Sinne der Nachhaltigkeit

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

Zum 31. Dezember 2025 stellt sich das Portfolio von Vonovia nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Strategie

	Bestand			Verkehrswert*	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m²)
Strategic	432.431	26.522	1,7	65.233,7	2.404
Urban Quarters	334.133	20.252	1,6	49.622,6	2.403
Urban Clusters	98.298	6.269	2,0	15.611,0	2.409
Recurring Sales	22.045	1.482	2,6	3.712,2	2.448
Non Core	16.677	1.007	4,1	1.959,5	1.418
Vonovia Deutschland	**471.153**	**29.011**	**1,8**	**70.905,3**	**2.361**

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebauter Grundstücke und vergebener 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 €/m²)	Organisch (in %)
Strategic	2.672,7	2.572,8	8,23	4,0
Urban Quarters	2.009,6	1.943,6	8,14	4,1
Urban Clusters	663,2	629,1	8,55	4,0
Recurring Sales	148,6	142,5	8,21	3,1
Non Core	127,4	81,2	7,02	2,9
Vonovia Deutschland	**2.948,8**	**2.796,4**	**8,19**	**4,0**

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 Wohnungsmarktregionen in Deutschland orientiert. Dabei handelt es sich um **Kernstädte und deren Umland**, vor allem Metropolregionen. Mit diesen für Vonovia besonders relevanten Regionalmärkten nehmen wir eine Zukunftsperspektive ein und geben einen Überblick über unser strategisches Kernportfolio in Deutschland.

Gemessen am Verkehrswert befinden sich 94 % unseres deutschen Portfolios in den 15 Regionalmärkten. Lediglich ein kleiner Teil der strategischen Bestände befindet sich außerhalb dieser 15 Märkte. Diese Gruppe bezeichnen wir als „Sonstige Strategische Standorte". Unsere Verkaufsbestände aus den Teilportfolios „Recurring Sales" und „Non Core" an Standorten, die keine strategischen Bestände enthalten, sind in der Darstellung als Non-Strategic Standorte ausgewiesen. Die bundesweite Verteilung unseres Bestands macht uns von den Gegebenheiten einzelner regionaler Märkte unabhängiger.

Das deutsche Portfolio stellt sich zum 31. Dezember 2025 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Regionalmärkten

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m²)	Ist-Mieten Multiplikator
Berlin	138.354	8.271	0,7	23.205,1	2.726	27,5
Rhein-Main-Gebiet	34.914	2.197	2,4	6.430,8	2.858	23,8
Südliches Ruhrgebiet	42.613	2.633	2,3	5.347,7	2.010	22,2
Rheinland	31.190	2.047	1,8	5.202,1	2.478	23,6
Dresden	41.762	2.427	2,0	5.068,9	1.973	22,4
Hamburg	18.743	1.172	1,3	3.161,5	2.628	25,5
Hannover	21.962	1.382	2,7	2.927,4	2.061	21,9
München	10.576	683	1,1	2.861,8	4.027	32,2
Kiel	24.762	1.425	2,0	2.737,5	1.873	19,8
Stuttgart	12.958	820	1,8	2.254,5	2.703	24,1
Leipzig	14.977	993	2,7	2.159,6	2.012	23,5
Nördliches Ruhrgebiet	22.869	1.409	2,6	2.015,4	1.415	17,3
Bremen	11.579	704	2,2	1.411,8	1.967	23,2
Westfalen	9.110	595	2,9	1.140,9	1.904	21,2
Freiburg	3.766	262	0,8	744,7	2.817	25,5
Sonstige Strategische Standorte	26.671	1.693	3,0	3.415,2	1.981	21,0
Gesamt Strategische Standorte Deutschland	**466.806**	**28.715**	**1,8**	**70.084,9**	**2.374**	**24,2**
Non-Strategic Standorte	4.347	296	4,6	820,4	1.621	15,2
Deutschland gesamt	**471.153**	**29.011**	**1,8**	**70.905,3**	**2.361**	**24,0**

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebauter Grundstücke und vergebener Erbbaurechte, 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 €/m²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)*
Berlin	842,5	804,0	8,17	3,4	2,1
Rhein-Main-Gebiet	269,9	259,8	10,10	3,8	2,2
Südliches Ruhrgebiet	241,2	234,8	7,61	4,2	1,8
Rheinland	220,4	210,1	8,71	4,1	2,0
Dresden	226,2	210,7	7,38	5,3	2,0
Hamburg	124,0	119,0	8,57	2,3	2,1
Hannover	133,9	127,9	7,94	3,8	2,0
München	89,0	83,7	10,43	8,6	2,2
Kiel	138,6	134,0	8,03	5,0	1,9
Stuttgart	93,6	90,8	9,43	3,8	2,1
Leipzig	91,9	84,5	7,33	7,1	2,1
Nördliches Ruhrgebiet	116,8	113,1	6,86	3,0	1,6
Bremen	60,9	59,2	7,17	3,3	2,0
Westfalen	53,8	52,9	7,64	2,6	2,0
Freiburg	29,3	28,4	9,11	3,8	2,1
Sonstige Strategische Standorte	162,8	157,4	8,00	3,3	1,9
Gesamt Strategische Standorte Deutschland	**2.894,7**	**2.770,2**	**8,20**	**4,0**	**2,0**
Non-Strategic Standorte	54,1	26,2	7,68	2,9	1,9
Deutschland gesamt	**2.948,8**	**2.796,4**	**8,19**	**4,0**	**2,0**

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

Portfolio im Developmentgeschäft

Vonovia Development unter der Marke BUWOG

Das Immobilienentwicklungsgeschäft von Vonovia wird unter der eingeführten **Marke BUWOG** mit seinen Hauptstandorten Wien und Berlin betrieben.

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

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

Mit ihrer substanziellen **Projekt-Pipeline** von aktuell in Bau, in der Planung oder in Vorbereitung befindlichen Wohnbauprojekten zählt Vonovia mit der Marke BUWOG zu den führenden Immobilienentwicklern in Deutschland und ist der aktivste private Immobilienentwickler Österreichs.

Die Developmentaktivitäten von Deutsche Wohnen werden auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrags durch die Strukturen der BUWOG-Organisation zur Erzielung von prozessualen Angleichungen und Skalenerträgen verwirklicht. Vonovia verfügt über einen großen Vorrat an Entwicklungspotenzialen, um dem Nachfrageüberhang im Wohnimmobiliensektor durch gezielte Angebote zu begegnen. Auch unter geänderten Renditeanforderungen ist das Developmentgeschäft für neues Wachstum gut aufgestellt.

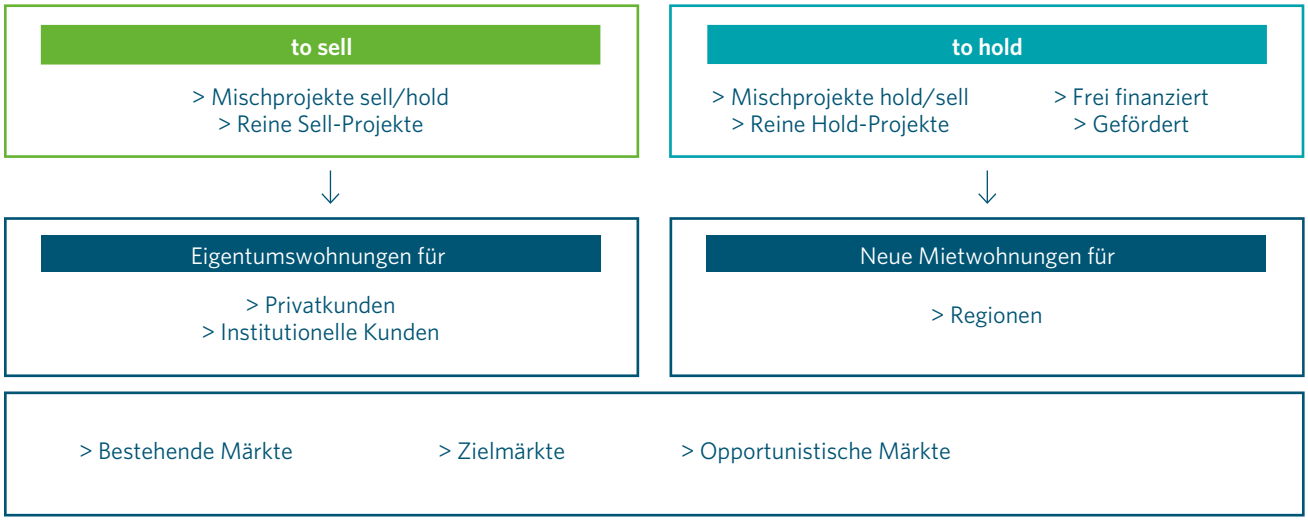
Nachhaltiges und erfolgreiches Development

Geschäftsmodell Development

Im Rahmen der Strategieanalyse wurde den Developmentaktivitäten von Vonovia ein wichtiger Wertbeitrag beigemessen und das Developmentgeschäft als bedeutender **Wertreiber** identifiziert und entsprechende Initiativen formuliert.

Die **Produktpalette** der Wertschöpfung reicht vom Verkauf einzelner neu errichteter Eigentumswohnungen in Entwick-

Geschäftsmodell Development



lungsprojekten über Neubauprojekte auf erworbenen wie eigenen Grundstücken für den Eigenbestand bis hin zu Globalverkäufen von großen Projekten an Investoren.

Konzeptionelle und technische Lösungen für die ressourcenschonende Errichtung und den nachhaltigen Betrieb von Wohnquartieren sind ein zentraler Bestandteil des Geschäftsmodells im Development. In den drei Schwerpunktthemen Urbanisierung, Energieeffizienz und demografischer Wandel werden zentrale Aspekte der Nachhaltigkeit bereits in den Frühphasen der Projektentwicklung berücksichtigt. Dies umfasst die Konzeption sozial gemischter Quartiere mit Wohnraum für alle Generationen, die Realisierung von energieeffizienten Neubauprojekten für den ökologisch nachhaltigen Betrieb durch Erwerber sowie für den CO_2-neutralen Bestand und die Schaffung von barrierefreiem und barrierearmem Wohnraum für eine älter werdende Gesellschaft mit veränderten Wohnbedürfnissen.

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

Zertifizierungen 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.

Wertschöpfung und Projektentwicklung

Dank langjähriger Erfahrung, umfassender **Markt- und Branchenexpertise** sowie intensiver, laufender Marktanalyse können Immobilienentwicklungsaktivitäten mit Erfolg umgesetzt werden.

Development to sell und to hold (Anzahl Wohneinheiten)*

* Ausweis Development to sell inkl. bestehender Projekte; Development to hold inkl. Nachverdichtungs-Potenziale.

Wertvolle Beiträge für die Gesellschaft und den Konzern

Durch die **Internalisierung von Prozessschritten** in die eigene Wertschöpfungskette können die Wohnbauprojekte zielgerichtet betreut und Kostensynergien mit Blick auf technische Lösungen und das Pooling von Einkaufsvolumina genutzt werden.

Zusammen mit externen Partnern arbeiten wir beständig an der raschen Realisierung von leistbarem Wohnraum u. a. durch serielles Bauen und den Einsatz innovativer, digitaler Lösungen. Durch aktiven und konstruktiven Austausch mit Politik und Kommunen wollen wir zu beschleunigten Entscheidungsprozessen beitragen (beispielsweise Bauturbo, Gebäudetyp E) und damit der bestehenden Wohnraumknappheit wirksam begegnen.

Im Segment Development unterscheiden wir zwei Verwertungskanäle:

> **Development to sell** sind jene Einheiten, die an Investoren oder direkt an künftige Eigennutzer veräußert werden.

> **Development to hold** beschreibt jene Wohnbauprojekte, deren Wohnungen nach ihrer Fertigstellung in den Bewirtschaftungsbestand von Vonovia übergehen.

Development im Überblick

Zum 31. Dezember 2025 lag das **Gesamtvolumen** des Developmentportfolios bei insgesamt 56.446 Einheiten (31. Dezember 2024: 47.840 Einheiten), davon 4.235 Einheiten aus Projekten in Bau (31. Dezember 2024: 3.736 Einheiten) und 52.211 Einheiten aus der Pipeline (31. Dezember 2024: 44.104 Einheiten).

Zum 31. Dezember 2025 lag das Volumen des **Development-to-sell-Portfolios** bei 22.543 Einheiten (31. Dezember 2024: 17.560 Einheiten), davon 2.899 Einheiten aus Projekten in Bau (31. Dezember 2024: 2.491 Einheiten), 3.514 Einheiten aus der kurzfristigen Pipeline (31. Dezember 2024: 1.699 Einheiten) und 16.130 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline (31. Dezember 2024: 13.370 Einheiten).

Der Anteil aus der Projektentwicklung in Deutschland lag bei 20.491 Einheiten (31. Dezember 2024: 15.994 Einheiten), davon 2.805 Einheiten aus Projekten in Bau (31. Dezember 2024: 2.491 Einheiten) und 2.640 Einheiten aus der kurzfristigen Pipeline (31. Dezember 2024: 1.171 Einheiten) und 15.046 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline (31. Dezember 2024: 12.332 Einheiten).

Der Anteil aus der Projektentwicklung in Österreich lag bei 2.052 Einheiten (31. Dezember 2024: 1.566 Einheiten), davon 94 Einheiten aus Projekten in Bau (31. Dezember 2024: 0 Einheiten) und davon 874 Einheiten aus der kurzfristigen

Pipeline (31. Dezember 2024: 528 Einheiten) und 1.084 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline (31. Dezember 2024: 1.038 Einheiten).

Zusätzlich besteht zum 31. Dezember 2025 ein weiteres Potenzial von 1.787 nicht realisierten Einheiten aus geplanten Grundstücksverkäufen im Development-to-sell-Portfolio (31. Dezember 2024: 4.176 nicht realisierte Einheiten).

Im Bereich Development to sell wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 1.290 Wohneinheiten ausschließlich in Deutschland fertiggestellt (2024: 2.471 Einheiten ausschließlich in Deutschland).

Das **Development-to-hold-Portfolio** umfasste zum 31. Dezember 2025 33.903 Einheiten (31. Dezember 2024: 30.280 Einheiten), davon 1.336 Einheiten aus Projekten in Bau (31. Dezember 2024: 1.245 Einheiten), 1.401 Einheiten aus der kurzfristigen Pipeline (31. Dezember 2024: 1.357 Einheiten), 28.412 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline (31. Dezember 2024: 27.678 Einheiten) und 2.754 Einheiten aus der langfristigen Pipeline (31. Dezember 2024: 0 Einheiten).

Der Anteil aus Deutschland lag bei 27.666 Einheiten (31. Dezember 2024: 24.171 Einheiten), davon 669 Einheiten aus Projekten in Bau (31. Dezember 2024: 1.005 Einheiten), 932 Einheiten aus der kurzfristigen Pipeline (31. Dezember 2024: 914 Einheiten) und 26.065 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline (31. Dezember 2024: 22.252 Einheiten).

Der Anteil aus Österreich lag bei 3.483 Einheiten (31. Dezember 2024: 3.350 Einheiten), davon 667 Einheiten aus Projekten in Bau (31. Dezember 2024: 235 Einheiten), 469 Einheiten aus der kurzfristigen Pipeline (31. Dezember 2024: 443 Einheiten) und 2.347 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline (31. Dezember 2024: 2.672 Einheiten).

Der Anteil aus Schweden lag bei 2.754 Einheiten (31. Dezember 2024: 2.759 Einheiten), davon 0 Einheiten aus Projekten in Bau (31. Dezember 2024: 5 Einheiten) und 2.754 Einheiten aus der langfristigen Pipeline (31. Dezember 2024: 2.754 Einheiten).

Im Bereich Development to hold wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 800 Einheiten fertiggestellt (2024: 1.276 Einheiten), davon 777 Einheiten in Deutschland (2024: 1.264 Einheiten), keine Einheiten in Österreich (2024: keine Einheiten) und 23 Einheiten in Schweden (2024: 12 Einheiten).

Wirtschaftsbericht

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Im Geschäftsjahr 2025 führten geopolitische Rahmenbedingungen, insbesondere der Krieg in der Ukraine und eine konfrontative Handels- und Zollpolitik, zu erhöhter Unsicherheit an den weltweiten Kapitalmärkten sowie gedämpften Wachstumsaussichten und Investitionen. Viele Volkswirte sehen die Gefahr einer anhaltenden Rezession, falls die Zollkonflikte weiter eskalieren.

Vonovia ist mit ihrem Geschäftsmodell von protektionistischen Maßnahmen nicht unmittelbar betroffen. Gleichwohl hängt die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns stark von anderen volkswirtschaftlichen Parametern wie der Zins- und Inflationsentwicklung ab, welche als Reaktion auf die Zollmaßnahmen eine erhöhte Volatilität aufweisen. Eine konkrete Entwicklung ist derzeit jedoch weder absehbar noch quantifizierbar.

Unser Kerngeschäft ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietenentwicklung gekennzeichnet. Mit einer Leerstandsquote von 2,1 % zum Ende des 4. Quartals 2025 (Ende des 4. Quartals 2024: 2,0 %) war der Wohnimmobilienbestand von Vonovia nahezu voll vermietet.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden höhere Immobilien-Transaktionsvolumina sowie eine leichte Steigerung der Immobilienwerte verzeichnet. Die leichte Senkung des EZB-Leitzinses im Juni 2025 begünstigte Transaktionen insbesondere in den Segmenten Recurring Sales und Development.

Der Kundenzufriedenheitsindex (CSI) lag zum 31. Dezember 2025 mit 76,8 % um 0,8 Prozentpunkte über dem Wert des Vorquartals. Im Jahresdurchschnitt ergab sich gegenüber dem Durchschnitt des Gesamtjahres 2024 eine Steigerung der Kundenzufriedenheit um 1,3 Prozentpunkte.

Am 18. September 2024 haben die Vonovia SE und die Deutsche Wohnen SE einen Prozess zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen den beiden Gesellschaften eingeleitet. Außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE wurde in dem Zuge von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Vonovia SE gemacht bzw. den verbleibenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE für die Dauer des Unternehmensvertrags eine jährliche Ausgleichszahlung angeboten.

Die außerordentlichen Hauptversammlungen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE haben am 24. bzw. am 23. Januar 2025 dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE vom 15. Dezember 2024 zugestimmt. Am 30. Juni 2025 konnte mit allen Beteiligten der Anfechtungsklage gegen den Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Vonovia SE über die Zustimmung zum Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags, die Schaffung des Bedingten Kapitals 2025 und die entsprechende Änderung der Satzung durch Einfügung eines § 6a ein Prozessvergleich gemäß § 278 Abs. 6 ZPO geschlossen werden, der die Anfechtungsklage durch gerichtlichen Beschluss beendet hat. Mit dem Wirksamwerden des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch Eintragung im Handelsregister am 1. August 2025 führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. gleicht die Vonovia SE einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Diese Gewinnabführungs- bzw. Verlustübernahmeverpflichtung gilt erstmalig für das Geschäftsjahr 2025.

Vonovia und Apollo haben am 30. September 2024 vereinbart, eine Gesellschaft zu gründen, die über 20 % der Anteile an der Deutsche Wohnen SE verfügen soll. Neben Vonovia mit 49 % sind von Apollo beratene langfristige Investoren in dieser Gesellschaft mit insgesamt 51 % investiert. Der Liquiditätszufluss für Vonovia aus dieser Transaktion beträgt rund 1 Mrd. €. Am 29. Juli 2025 erfolgte das Closing der Vereinbarung. Insgesamt wurden im Rahmen dieser Transaktion bis zum 31. Dezember 2025 15.842.652 Aktien der Deutsche Wohnen SE gegen 12.594.898 neue Aktien der

Vonovia SE getauscht. Dies entspricht 4,0 % des Grundkapitals von Deutsche Wohnen.

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

Für ein Portfolio in Berlin wurde am 23. April 2024 erfolgreich ein notarieller Verkaufsvertrag abgeschlossen. Im Zuge der Transaktion mit zwei landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften wurden in einem Share Deal rund 4.500 Wohneinheiten mit einem Immobilienwert von rund 700 Mio. € veräußert. Der Vollzug der Transaktion erfolgte mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums am 1. Januar 2025.

Im Geschäftsjahr 2025 sind Wohnungen und Gewerbeeinheiten aus der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe mit einem Volumen von rund 0,4 Mrd. € in den Bestand von Vonovia übergegangen. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2025 der Erwerb von Baugrundstücken mit einem Volumen von rund 1,1 Mrd. € vollzogen. Im Zuge der Werthaltigkeitsprüfung wurde für die übergegangenen Baugrundstücke eine Wertberichtigung von rund 0,3 Mrd. € berücksichtigt. Für noch nicht vollzogene Übergänge wurde zum 30. Juni 2025 eine Rückstellung in Höhe von 57,6 Mio. € gebildet, die bei Besitzübergang den Ansatz der Bestände mindert. Für die bis zum 31. Dezember 2025 übergegangenen Objekte erfolgte eine Inanspruchnahme der Rückstellung in Höhe von 47,6 Mio. €.

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

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat am 6. Mai 2025 einstimmig entschieden, Luka Mucic zum neuen CEO von Vonovia zu bestellen. Rolf Buch hat die Leitung des Unternehmens mit Beginn des Jahres 2026 an Luka Mucic übergeben.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 28. Mai 2025 wurde für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende in Höhe von 1,22 € je Aktie beschlossen. Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 35,53 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 12.768.562 neue Aktien aus dem Genehmigten Kapital der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von 356.728.085,14 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 647.152.483,36 €.

Die Hauptversammlung wählte darüber hinaus zwei neue Aufsichtsratsmitglieder: Michael Rüdiger und Dr. Marcus Schenck. Sie folgen auf Dr. Ute Geipel-Faber und Hildegard Müller, deren Mandate mit Ablauf der Hauptversammlung regulär endeten.

Mit dem Auslaufen seines Vertrags als Chief Development Officer (CDO) zum 31. Mai 2026 wird Daniel Riedl aus dem Vorstand der Vonovia SE ausscheiden. Er verlässt den Vorstand von Vonovia im besten gegenseitigen Einvernehmen. Am 9. Dezember 2025 hat der Aufsichtsrat einstimmig entschieden, Katja Wünschel zum 1. Juli 2026 zum neuen CDO zu bestellen. Katja Wünschel tritt am 1. April 2026 in das Unternehmen ein.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat den Vertrag von Ruth Werhahn als Chief Human Resources Officer (CHRO) vorzeitig bis zum 30. September 2029 verlängert.

Am 13. Mai 2025 hat Vonovia zwei neue Wandelanleihen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 1,3 Mrd. € platziert. Die erste Anleihe in Höhe von 650,0 Mio. € wird im Mai 2030 fällig und trägt keine periodischen Zinsen. Die zweite Anleihe, ebenfalls im Volumen von 650,0 Mio. €, wird im Mai 2032 fällig und trägt einen Zinskupon von 0,875 % p. a. Die Anleihen sind in Vonovia Aktien wandelbar oder in bar auszugleichen. Aufgrund dieser Anleihebedingungen werden die Wandelanleihen vollständig als Fremdkapital behandelt.

Latente Steuern der Konzerngesellschaften werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Die temporären Differenzen der Konzerngesellschaften stammen dabei ganz überwiegend aus Immobilien.

Nach der Verabschiedung des Gesetzes für ein steuerliches Investitionssofortprogramm am 26. Juni 2025 im Bundestag stimmte am 11. Juli 2025 auch der Bundesrat zu. Aufgrund der vom Gesetzgeber im Aufstellungszeitraum für Deutschland verabschiedeten, stufenweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von derzeit 15 % auf 10 % bis zum Jahr 2032 und des sehr langfristigen Charakters der temporären Differenzen sind die latenten Steuern im Wesentlichen mit dem ab dem Jahr 2032 geltenden Körperschaftsteuersatz von 10 % zu bewerten. Aus der daraus resultierenden Minde-

rung der passiven latenten Steuern wurde im Geschäftsjahr 2025 ein latenter Steuerertrag von rund 2,5 Mrd. € berücksichtigt.

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

Am 3. September 2025 hat Vonovia erstmals einen Bond in australischen Dollar begeben. Die unbesicherten Anleihen mit einem Emissionsvolumen von 850 Mio. AUD (ca. 475 Mio. €) wurden in zwei Serien von 7 und 10 Jahren und einer gewichteten Rendite von 3,87 % nach Währungsabsicherung begeben.

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

Ein weiterer Rückkauf ausstehender Anleihen erfolgte am 17. November 2025. Es wurde ein ausstehendes Nominalvolumen von insgesamt 559,6 Mio. € zurückerworben.

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

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Laut Europäischer Kommission übertraf das Wirtschaftswachstum in der EU in den ersten neun Monaten des Jahres 2025 die Erwartungen. Vorlaufindikatoren deuten auf eine anhaltende Wachstumsdynamik auch in den folgenden Quartalen hin. In ihrer Herbstprognose rechnet die Kommission daher für das Jahr 2025 mit einem BIP-Wachstum von 1,4 % in der EU und 1,3 % im Euroraum. Trotz eines schwierigen externen Umfelds und anhaltender Unsicherheit sind laut der Kommission die wichtigsten Voraussetzungen für eine Ausweitung der Wirtschaftstätigkeit weiterhin gegeben. Das Wachstum wird u. a. durch einen robusten Arbeitsmarkt, sinkende Inflation und günstige Finanzierungsbedingungen gestützt. Nach zwei Rezessionsjahren ist die Wirtschaft in Deutschland 2025 leicht gewachsen, das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 %. Stützen des Wachstums waren insbesondere gestiegene Konsumausgaben von Privathaushalten und Staat. Ab dem kommenden Jahr setzt, so das IfW Kiel, die expansive Finanzpolitik Impulse. Abgesehen davon und aufgrund der höheren Zahl an Arbeitstagen werde die zugrunde liegende wirtschaftliche Dynamik jedoch vorerst schwach bleiben. In Schweden wuchs das BIP im Jahr 2025 laut Konjunkturinstitutet, dem Nationalen Institut für Wirtschaftsforschung, um voraussichtlich 1,6 %. Nach schwachem Start ins Jahr 2025 ist das BIP anschließend spürbar gestiegen. Die Erholung dürfte sich dank gestiegener Reallöhne und expansiver Wirtschaftspolitik fortsetzen. In Österreich wuchs das BIP laut WIFO voraussichtlich um 0,5 %. Die Konjunktur kam auch hier 2025 zunächst nicht in Schwung. Erst in der zweiten Jahreshälfte setzte eine Erholung ein. Der private Konsum blieb verhalten und in der Bauwirtschaft war laut WIFO, gemessen an der Wertschöpfung, bis zum Herbst ein Abwärtstrend zu beobachten. Für 2026 wird ein BIP-Wachstum von 1,0 % in Deutschland (IfW Kiel), 2,9 % in Schweden (Konjunkturinstitutet) und 1,2 % in Österreich (WIFO) erwartet.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit machte sich in Deutschland die wirtschaftliche Schwäche auf dem Arbeitsmarkt spürbar bemerkbar. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 erneut an. Gleichzeitig ist die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung 2025 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen wuchs im Jahresdurchschnitt 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %. In Schweden betrug die Arbeitslosenquote laut Konjunkturinstitutet im Jahr 2025 voraussichtlich 8,8 %, rund 0,4 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. In Österreich lag die Arbeitslosenquote nach nationaler Berechnung laut Arbeitsmarktservice im Jahr 2025 bei 7,4 % und damit ebenfalls um 0,4 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt 2026 wird eine Arbeitslosenquote nach jeweils nationaler Definition von in Deutschland 6,2 % (IfW Kiel), in Schweden 8,5 % (Konjunkturinstitutet) und in Österreich 7,3 % (WIFO) erwartet.

Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag die Inflation im Jahresdurchschnitt 2025 laut Destatis in Deutschland bei 2,2 % und damit auf Vorjahresniveau. Nach Einschätzung von Deutsche Bank Research dürfte die Inflationsrate 2026 wegen fallender Güter- und Energiepreise sowie des stärkeren Euros niedriger ausfallen. In Schweden lag die Inflationsrate 2025 bei durchschnittlich 0,7 % (SCB) und damit deutlich niedriger als im Jahr 2024. Eine temporäre Senkung der Mehrwertsteuer für Lebensmittel und eine reduzierte Verbrauchsteuer auf Strom dürften laut Konjunkturinstitutet die Inflation im Jahr 2026 weiter senken. In Österreich betrug die Inflation 3,6 % (Statistik Austria) und lag damit

etwas höher als noch im Vorjahr. 2026 entfällt laut WIFO der Basiseffekt des Energiepreisanstiegs vom Januar 2025, wodurch die Inflationsrate etwas sinkt. Nach jeweils nationaler Definition wird im Jahresdurchschnitt 2026 ein VPI-Anstieg von in Deutschland 1,8 % (IfW Kiel), in Schweden 0,3 % (Konjunkturinstitutet) und in Österreich 2,6 % (WIFO) erwartet.

Angesichts des nachlassenden Inflationsdrucks setzte die Europäische Zentralbank (EZB) ihren im Juni 2024 begonnenen Kurs, die Leitzinsen zu senken, 2025 zunächst fort. Der Zinssatz für die Einlagefazilität, mit dem der EZB-Rat den geldpolitischen Kurs steuert, sank in mehreren Schritten und liegt seit Juni 2025 bei 2,00 %. Nachdem sich die Teuerungsrate wieder dem Inflationsziel näherte, begann auch die Schwedische Reichsbank ab Mai 2024 damit, die Policy Rate zu senken. Seither sank sie in mehreren Schritten, zuletzt zum 1. Oktober 2025 auf 1,75 %. Es wird erwartet, dass die Leitzinsen von EZB und Schwedischer Reichsbank für eine Weile auf diesen Niveaus verharren werden. In diesem Umfeld waren die Bauzinsen im 2. Halbjahr 2024 in Deutschland, Schweden und Österreich in der Tendenz leicht rückläufig. Mittelbar infolge des Schuldenpakets von Union und SPD stiegen diese in Deutschland im 1. Quartal 2025 leicht an, bewegten sich im weiteren Jahresverlauf eher seitwärts und zogen zum Jahresende an. In Schweden und Österreich lagen die Bauzinsen im Jahr 2025 im Mittel niedriger als im Vorjahr, aber, wie auch in Deutschland, spürbar über dem Niveau von vor dem Jahr der Zinswende 2022.

Die Wohnimmobilienmärkte entwickeln sich differenziert: Während sich die Preise für Wohneigentum stabilisieren oder wieder steigen, wurde am Wohninvestmentmarkt in Deutschland trotz Marktbelebung im Jahr 2025 das Vorjahresergebnis knapp verfehlt, in Schweden und Österreich nahm das Transaktionsvolumen zu. Angebotsseitig wird der Neubau den Wohnungsbedarf kurzfristig nicht decken können, daher setzen die Mietpreise ihren Aufwärtstrend fort. Die inserierten Mieten von gebrauchten Wohnungen lagen in Deutschland laut VALUE Marktdaten im 4. Quartal 2025 4,2 % (Neubau 2,4 %) höher als im Vorjahresquartal. Die Mieten dürften nach Einschätzung von Colliers und Helaba Research & Advisory (Helaba) weiter kräftig zulegen. Nach Angaben von Statistik Schweden (SCB) erhöhten sich die Mieten in Schweden 2025 im Durchschnitt um 4,6 %. Erste Daten von „Hem & Hyra“, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbands („Hyresgästföreningen“), aus den Mietverhandlungen für das Jahr 2026 deuten auf einen weiteren, hohen Mietanstieg hin. In Österreich stiegen die Mieten (inklusive Neuvermietungen) laut Statistik Austria im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 4,3 %. RE/MAX erwartet hier auch 2026 steigende Mieten (Neuvermietung mit freiem Mietzins).

Seit dem Peak der Hauspreise im Jahr 2022 hatten sich diese in Deutschland, Schweden und Österreich merklich abgekühlt. Der Preisrückgang kam in Deutschland im Jahresverlauf 2024 zum Stillstand und im Durchschnitt stiegen die Preise 2025 wieder. Die Angebotspreise von gebrauchten Wohnungen lagen laut VALUE Marktdaten im 4. Quartal 2025 um 4,4 % (Neubau 4,3 %) höher als im Vorjahresquartal. Die Experten von LBBW Research, Fitch Ratings und Helaba erwarten, dass die Preise 2026 weiter steigen. In Schweden entwickelten sich die Kaufpreise für Mieter-Eigentümer-Wohnungen („Bostadsrätter“) im Jahresverlauf 2025 weitgehend seitwärts und lagen laut Svensk Mäklarstatistik im 4. Quartal 2025 0,2 % höher als im Vorjahreszeitraum. Die Experten der Swedbank rechnen für 2026 mit einem Anstieg der Preise für Wohnimmobilien um 2 %. In Österreich zeigt der Wohnimmobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser für das 4. Quartal 2025 einen Anstieg um 2,1 % gegenüber dem Vorjahr. Gemessen an den Steigerungen gegenüber dem jeweiligen Vorquartal wurde der Preisanstieg nur im 2. Quartal 2025 durch eine Schwächephase kurz unterbrochen. Nach Einschätzung von RE/MAX dürften die Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2026 moderat steigen.

Im Jahr 2025 hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland voraussichtlich kaum verändert (-0,1 %), während sie in Schweden und Österreich voraussichtlich erneut gestiegen ist. Laut Prognosen dürften die Einwohnerzahlen in allen drei Ländern weiter wachsen. Viele große Städte und Metropolregionen sind von Wohnungsknappheit betroffen. Derweil ist die Bautätigkeit rückläufig. Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges haben laut ifo Institut den langjährigen Aufschwung in der europäischen Bauwirtschaft nachhaltig gestoppt. Nach Schätzungen des GdW dürften im Jahr 2025 in Deutschland nur 218.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein, im Vergleich zu rund 251.900 im Jahr 2024. Helaba rechnen für 2026 mit 210.000 Wohnungsfertigstellungen, der GdW nur mit 200.000. Die laut aktueller BBSR-Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 jährlich benötigten rund 320.000 neuen Wohnungen werden damit deutlich verfehlt und die Angebotslücke spürbar vergrößert. Bestehende Wohnungsdefizite erschweren die Zuwanderung in die starken Arbeitsmarktregionen. Ein sinkender Wohnungsbau verschärft nicht nur den Wohnungsmangel, sondern behindert, so die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, auch die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe sieht inzwischen beim Wohnungsbau wieder positive Signale, nach langem Investitionsstillstand werden Projekte wieder angeschoben. Laut Schätzung von Boverket müssen in Schweden bis 2034 jährlich rund 50.300 Wohnungen neu gebaut werden. Im Jahr 2025 wurden voraussichtlich rund 30.000 Wohnungen fertiggestellt, im Jahr 2026 dürfte die Anzahl auf diesem Niveau verharren. Damit wird der jährliche Zusatzbedarf nicht

gedeckt. Angesichts verbesserter Rahmenbedingungen legte die Zahl der Baustarts 2025 gegenüber 2024 leicht zu und könnte 2026 weiter steigen. In Österreich könnten im Jahr 2025 laut Prognose von EUROCONSTRUCT rund 38.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein, für 2026 wird ein Rückgang auf knapp 34.000 erwartet. Angesichts steigender Bevölkerungszahlen und sinkender Fertigstellungszahlen verschärft sich laut CBRE Austria besonders in Wien die strukturelle Unterversorgung am Mietwohnungsmarkt.

Der Wohninvestmentmarkt Deutschland zeigte 2025 eine stabile Entwicklung. Wohnen bleibt die umsatzstärkste Assetklasse am Immobilieninvestmentmarkt. Das Transaktionsvolumen (ab 50 Wohneinheiten) lag laut CBRE bei 8,4 Mrd. € und damit nur leicht unter dem Vorjahreswert (2024: 8,8 Mrd. €). Die Zahl der Transaktionen stieg derweil spürbar an. Core- und Core-plus-Transaktionen machten 54 % des Volumens aus, das Value-add-Segment erreichte 44 %. Der Anteil internationaler Investoren nahm spürbar zu. Größte Nettoinvestoren waren Asset- und Fondsmanager vor kommunalen Wohnungsunternehmen. Die Spitzenrendite blieb 2025 stabil bei 3,4 %. Für 2026 erwartet CBRE eine leichte Marktbelebung und einen möglichen Anstieg des Transaktionsvolumens auf bis zu 10 Mrd. €. Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut Colliers 2025 segmentübergreifend Immobilien im Wert von 15,7 Mrd. € gehandelt, etwa 30 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 26 % neben Immobilien des öffentlichen Sektors (ebenfalls 26 %) das stärkste Segment. Laut CBRE verzeichnete der österreichische Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2025 ein Transaktionsvolumen von insgesamt 4,1 Mrd. € und damit rund 40 % mehr als im Vorjahr. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 29 % hier ebenfalls das stärkste Segment.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen im Jahr 2025 gehören mehrere Maßnahmen und Gesetzesinitiativen. In Deutschland hat z. B. die Bundesregierung, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, mit einem im Juli 2025 in Kraft getretenen Gesetz die Mietpreisbremse bis Ende 2029 verlängert. Zudem gab die Bundesjustizministerin Ende 2025 einen Gesetzentwurf in die regierungsinterne Abstimmung, mit dem u. a. Indexmieten gedeckelt sowie bei Kurzzeitvermietung und der Vermietung möblierter Wohnungen die Regeln verschärft werden sollen. Bereits Ende Oktober 2025 trat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo") in Kraft. Der Ende November 2025 im Bundestag verabschiedete Haushalt für 2026 sieht zudem u. a. steigende Mittel für den Wohnungsbau vor. Gestärkt bzw. gefördert werden der soziale und der klimafreundliche Wohnungsbau, z. B. konnte die neue einmalige EH55-Förderung gesichert werden. Bereits zum 1. Januar 2025 startete eine neue Wohngemeinnützigkeit, welche Unternehmen fördert, die bezahlbare Wohnungen bauen und langfristig vermieten. Ebenfalls zu Jahresbeginn 2025 wurde die Grundsteuerreform umgesetzt und das Wohngeld an die aktuelle Preis- und Mietentwicklung angepasst. Der CO_2-Preis erhöhte sich zeitgleich von 45 auf 55 € pro Tonne und stieg mit Jahresbeginn 2026 auf 55 bis 65 € pro Tonne. Der geplante EU-Zertifikatehandel für Wärme und Verkehr tritt derweil nicht 2027, sondern erst 2028 in Kraft. Die Europäische Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) muss bis Ende Mai 2026 von den Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden. Die Bundesregierung plant, diese Umsetzung gemeinsam mit einer Reform des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorzunehmen. Dieses soll zukünftig „Gebäudemodernisierungsgesetz" heißen und u. a. technologieoffener werden. Spätestens zum 1. Juli 2026 gilt in Großstädten die GEG-Regelung, dass neue Heizungen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. In Schweden trat am 1. Juli 2025 die neue Bauordnung in Kraft. Zudem gilt hier seit Anfang Dezember 2025 mit Änderung des Planungs- und Baugesetzes ein neuer Regulierungsrahmen für Baugenehmigungen. Ziel war es, die Genehmigungsvorschriften zu vereinfachen und klarer zu fassen. Seit Anfang 2026 gilt in Schweden für Wohnungen mit Vermutungsmiete (presumtionshyra, hauptsächlich Neubau), dass deren jährliche Mietsteigerungen den gleichen Regeln wie andere Mietwohnungen unterliegen. Frühere Gerichtsentscheidungen sahen niedrigere Steigerungen vor. In Österreich trat zum Jahresanfang 2026 das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz in Kraft. Damit wird die Mindestbefristungsdauer von Mietverträgen angehoben sowie eine Mietpreisbremse für den ungeregelten und den geregelten Wohnungsmarkt installiert. Zur Inflationslinderung wurden hier zuvor, für das Jahr 2025, die mit Anfang April fälligen Mieterhöhungen im regulierten Wohnungsmarkt ausgesetzt. Im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes 2025 setzte die österreichische Regierung eine Reform der Grunderwerbsteuer bei Grundstücksübertragungen um. Diese gilt seit dem 1. Juli 2025 und zielt insbesondere darauf ab, Share Deals stärker zu besteuern. Das Auslaufen der sogenannten „KIM-Verordnung" zum 1. Juli 2025 sollte derweil die Kreditvergabe bei Wohnimmobilien erleichtern.

Gesamtentwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung 2025 im Überblick

Insgesamt verzeichnete Vonovia im Geschäftsjahr 2025 eine positive Geschäftsentwicklung.

Das Kerngeschäft Rental zeichnete sich durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und steigende Mieten sowie eine positive Entwicklung der Kundenzufriedenheit aus.

Im Segment Value-add war im Geschäftsjahr 2025 eine positive Geschäftsentwicklung insbesondere im Bereich der eigenen Handwerkerorganisation sowie im Bereich Energievertrieb zu verzeichnen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden für Instandhaltung rund 0,8 Mrd. € (2024: 0,8 Mrd. €) sowie für Modernisierung/Bestand und Neubau (to hold) insgesamt knapp 1,2 Mrd. € (2024: 0,8 Mrd. €) investiert.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 2.333 Recurring-Sales-Einheiten (2024: 2.470) sowie 8.973 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (2024: 5.184) veräußert.

Im Segment Development wurden 800 Einheiten für den eigenen Bestand (2024: 1.276) fertiggestellt. Darüber hinaus wurden 1.290 für den Verkauf bestimmte Einheiten (2024: 2.471) fertiggestellt.

Die Veräußerung des ehemaligen Pflegesegments wurde im Jahr 2025 erfolgreich abgeschlossen.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der zuletzt für 2025 prognostizierten Steuerungskennzahlen und deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2025.

	2024	Letzte Prognose Zwischenbericht Q3 2025	2025
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €*	2.641,8	In etwa 2,8 Mrd. €	2.800,8
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €*	1.816,3	In etwa 1,9 Mrd. €	1.904,3
Operating Free Cash-Flow**	1.832,2	Leicht unter Vorjahresniveau***	1.778,5
Nachhaltigkeits-Performance-Index in %	104	>100	106
Mieteinnahmen Rental in Mio. €	3.323,5	In etwa 3,4 Mrd. €	3.417,2
Organische Mietsteigerung in %	4,1	~4,1	4,1

* Inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development to sell-Projekte (Vorjahresanpassung: +16,7 Mio. €).
** Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Zwischengewinne/-verluste sowie Konkretisierung Nettoumlaufvermögen.
*** Vor Berücksichtigung von Veränderungen des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green.

Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Total** der fortgeführten Geschäftsbereiche mit 2.800,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2025 6,0 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 2.641,8 Mio. €. Dazu trugen im Einzelnen die Segmente Rental mit 2.445,0 Mio. € (2024: 2.385,7 Mio. €), Value-add mit 197,5 Mio. € (2024: 168,4 Mio. €), Recurring Sales mit 83,2 Mio. € (2024: 57,6 Mio. €) sowie Development mit 75,1 Mio. € (2024: 30,1 Mio. €) bei.

Das **Adjusted EBT** der fortgeführten Geschäftsbereiche lag im Geschäftsjahr 2025 mit 1.904,3 Mio. € 4,8 % über dem Vorjahreswert von 1.816,3 Mio. €. In der Überleitung vom Adjusted EBITDA zum Adjusted EBT trugen im Einzelnen das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -739,9 Mio. € (2024: -709,0 Mio. €), die planmäßigen Abschreibungen mit -116,7 Mio. € (2024: -112,7 Mio. €) sowie die Zwischengewinne mit -39,9 Mio. € (2024: -3,8 Mio. €) bei.

Der **Operating Free Cash-Flow** betrug im Geschäftsjahr 2025 1.778,5 Mio. € gegenüber 1.832,2 Mio. € im Vorjahr – ein Rückgang von -2,9 %.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** lag im Geschäftsjahr 2025 bei 106 % (2024: 104 %). Dazu haben insbesondere die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau, der barrierearmen (Teil-)Modernisierungen sowie eine hohe Mitarbeitendenzufriedenheit beigetragen.

Der **EPRA NTA pro Aktie** entwickelte sich von 45,23 € Ende 2024 auf 46,28 € Ende 2025 – ein Plus von 2,3 %. Die Prognose 2025 ging von einem leichten Anstieg des EPRA NTA pro Aktie vor Berücksichtigung weiterer marktbedingter Veränderungen der Immobilienwerte aus. Maßgeblich für die positive Entwicklung der Nettovermögenskennzahl war das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 1.390,0 Mio. € im Jahr 2025 (2024: -1.559,0 Mio. €). Gegenläufig wirkte sich die Ausschüttung der Bardividende in Höhe von 647,2 Mio. € im Jahr 2025 (2024: 506,4 Mio. €) aus. Die Anzahl der Aktien stieg von 822.852.925 Ende 2024 auf 848.216.385 Ende 2025 an.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

Ertragslage

Überblick

Im Geschäftsjahr 2025 verzeichnete Vonovia eine insgesamt positive Geschäftsentwicklung.

Im Segment Rental bestimmten eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie steigende Mieterlöse die Geschäftsentwicklung. Trotz eines verkaufsbedingt geringeren Wohnungsbestands von rund 11.300 Einheiten gegenüber dem Vorjahr lag der Ergebnisbeitrag im Geschäftsjahr 2025 2,5 % über dem Vorjahresniveau.

Im Segment Value-add war im Geschäftsjahr 2025 ein Ergebnisanstieg von 17,3 % zu verzeichnen. Dazu trug insbesondere die positive Geschäftsentwicklung im Bereich der eigenen Handwerkerorganisation sowie im Bereich Energievertrieb bei. Die Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen lagen im Geschäftsjahr 2025 um 32,0 % über dem Volumen des Vorjahres. Dazu haben auch die gesteigerten Investitionen in neue Wärmepumpen beigetragen.

Im Segment Recurring Sales war ein deutlicher Ergebnisanstieg in Höhe von 44,4 % infolge höherer Verkaufsmargen zu verzeichnen.

Im Segment Development stieg das Ergebnis im Geschäftsjahr 2025 um mehr als 100 %. Dazu trug insbesondere der wirtschaftliche Übergang des bereits im April 2024 vereinbarten Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften positiv bei. → **[D36] Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie Vermögenswerte und Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche**

Im Einzelnen entwickelte sich das Adjusted EBT im Berichtszeitraum wie folgt:

Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Segmenterlöse Rental	3.323,5	3.417,2	2,8
Aufwendungen für Instandhaltung	-470,5	-484,1	2,9
Operative Kosten Rental	-467,3	-488,1	4,5
Adjusted EBITDA Rental	**2.385,7**	**2.445,0**	**2,5**
Segmenterlöse Value-add	1.359,4	1.471,5	8,2
davon externe Erlöse	179,6	139,5	-22,3
davon interne Erlöse	1.179,8	1.332,0	12,9
Operative Kosten Value-add	-1.191,0	-1.274,0	7,0
Adjusted EBITDA Value-add	**168,4**	**197,5**	**17,3**
Segmenterlöse Recurring Sales	441,3	439,6	-0,4
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-359,8	-333,5	-7,3
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	**81,5**	**106,1**	**30,2**
Vertriebskosten Recurring Sales	-23,9	-22,9	-4,2
Adjusted EBITDA Recurring Sales	**57,6**	**83,2**	**44,4**
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	889,4	422,2	-52,5
Herstellkosten Development to sell	-813,8	-323,1	-60,3
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte Development to sell	-27,8	-5,0	-82,0
Rohertrag Development to sell	**47,8**	**94,1**	**96,9**
Mieterlöse Development	7,3	11,0	50,7
Operative Kosten Development*	-25,0	-30,0	20,0
Adjusted EBITDA Development	**30,1**	**75,1**	**>100**
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	**2.641,8**	**2.800,8**	**6,0**
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-709,0	-739,9	4,4
Planmäßige Abschreibungen**	-112,7	-116,7	3,5
Zwischengewinne/-verluste	-3,8	-39,9	>100
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	**1.816,3**	**1.904,3**	**4,8**
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €* **	**2,22**	**2,29**	**3,1**
Laufende Ertragsteuern (Kerngeschäft)	-210,6	-197,8	-6,1
Bereinigtes Periodenergebnis	**1.605,7**	**1.706,5**	**6,3**
davon entfallen auf:			
Minderheiten	142,7	165,5	16,0
Anteilseigner von Vonovia	1.463,0	1.541,0	5,3
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes bereinigtes Periodenergebnis pro Aktie in €***	1,79	1,85	3,6

* Inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte (Vorjahresanpassung: +16,7 Mio. €).
** Abschreibungen auf Konzessionen/Schutzrechte/Lizenzen, selbst erstellte Software, selbst genutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung.
*** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Zum Ende des 4. Quartals 2025 beschäftigte Vonovia im fortgeführten Geschäft 12.708 Mitarbeiter (Ende des 4. Quartals 2024: 12.056).

Zum Ende des 4. Quartals 2025 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 530.979 eigenen Wohnungen (Ende des 4. Quartals 2024: 539.753), 162.769 Garagen und Stellplätzen (Ende des 4. Quartals 2024: 162.697) sowie 8.524 gewerblichen Einheiten (Ende des 4. Quartals 2024: 8.331). Darüber hinaus bewirtschaftete Vonovia zum Ende des 4. Quartals 2025 76.255 Wohneinheiten im Auftrag Dritter (Ende des 4. Quartals 2024: 73.400).

Im 4. Quartal 2025 wurden im Rahmen des neuen Strategieansatzes „Manage to Green" zwei Pakete mit insgesamt rund 900 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen und Norddeutschland angekauft, mit der Zielsetzung einer konkreten zeitnahen Modernisierung und eines späteren Verkaufs.

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Im Segment Rental herrschten im Geschäftsjahr 2025 nahezu unveränderte Rahmenbedingungen auf dem Wohnimmobilienmarkt. Eine starke Wohnungsknappheit und eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen prägten weiterhin das Geschäftsumfeld. Ende Dezember 2025 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote von 2,1 % (Ende Dezember 2024: 2,0 %) nahezu vollständig vermietet.

Im Geschäftsjahr 2025 stiegen die Segmenterlöse Rental im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % (2024: 2,2 %) auf 3.417,2 Mio. € (2024: 3.323,5 Mio. €). Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Geschäftsjahr 2025 2.897,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (2024: 2.837,6 Mio. €), 393,4 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (2024: 360,7 Mio. €) sowie 126,3 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (2024: 125,2 Mio. €). Die organische Mietsteigerung (rollierend über zwölf Monate) lag zum Ende des 4. Quartals 2025 bei 4,1 % (4,1 % zum Ende des 4. Quartals 2024). Die marktbedingte Mietsteigerung betrug zum Ende des 4. Quartals 2025 2,6 % (2,8 % zum Ende des 4. Quartals 2024). Die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen betrug 1,0 % zum Ende des 4. Quartals 2025 (0,9 % zum Ende des 4. Quartals 2024). Insgesamt ergab sich daraus eine Like-for-like-Mietsteigerung zum Ende des 4. Quartals 2025 in Höhe von 3,6 % (3,7 % zum Ende des 4. Quartals 2024). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen zum Ende des 4. Quartals 2025 mit 0,5 % (0,4 % zum Ende des 4. Quartals 2024) zur organischen Mietsteigerung bei.

Ende Dezember 2025 betrug die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Wohnimmobilienportfolio im Segment Rental 8,38 € pro m², gegenüber 8,01 € pro m² Ende Dezember 2024. Im deutschen Portfolio betrug die monatliche Ist-Miete Ende Dezember 2025 8,19 € pro m² (Ende Dezember 2024: 7,89 € pro m²), im schwedischen Portfolio 11,68 € pro m² (Ende Dezember 2024: 10,48 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio 5,82 € pro m² (Ende Dezember 2024: 5,71 € pro m²). Die Mieteinnahmen der schwedischen Bestände sind als Inklusivmieten ausgestaltet, d. h., Betriebs- und Heizkosten sowie Kosten für die Wasserversorgung sind darin enthalten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Bestände sind zudem Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) enthalten.

Im Geschäftsjahr 2025 lag die Gesamtleistung für Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau (to hold) mit 1.972,7 Mio. € um 23,2 % über dem Vorjahreswert 2024 von 1.601,0 Mio. €.

Instandhaltung, Modernisierung/Bestandsinvestitionen, Neubau (to hold)

in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	470,5	484,1	2,9
Substanzwahrende Investitionen	294,2	327,1	11,2
Instandhaltungsleistungen	**764,7**	**811,2**	**6,1**
Modernisierung und Bestandsinvestitionen	611,8	807,5	32,0
Neubau (to hold)	224,5	354,0	57,7
Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau (to hold)	**836,3**	**1.161,5**	**38,9**
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau (to hold)	**1.601,0**	**1.972,7**	**23,2**

Im Segment Rental lagen die operativen Kosten im Geschäftsjahr 2025 bei -488,1 Mio. € und damit um 4,5 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von -467,3 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Rental lag im Geschäftsjahr 2025 mit 2.445,0 Mio. € trotz der im Geschäftsjahr 2025 erfolgten Verkäufe sowie höherer Instandhaltungsaufwendungen 2,5 % über dem Vorjahreswert von 2.385,7 Mio. €.

Segment Value-add

Im Segment Value-add war im Geschäftsjahr 2025 ein Ergebnisanstieg von 17,3 % zu verzeichnen. Dazu trug insbesondere die positive Geschäftsentwicklung im Bereich der eigenen Handwerkerorganisation sowie im Bereich Energievertrieb bei. Die Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen lagen im Geschäftsjahr 2025 um 32,0 % über dem Volumen des Vorjahres. Dazu haben auch die gesteigerten Investitionen in neue Wärmepumpen beigetragen.

Im 4. Quartal 2025 hat Vonovia mit OXG Glasfaser GmbH, einem Joint Venture von Vodafone, eine Vereinbarung zum Glasfaserausbau geschlossen. Die Vereinbarung umfasst rund 295.000 Wohnungen in den Vonovia Quartieren und ist ein wichtiger Schritt im Glasfaseranschluss des Bestands.

Insgesamt beliefen sich die Value-add-Erlöse im Geschäftsjahr 2025 auf 1.471,5 Mio. € und lagen damit um 8,2 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.359,4 Mio. €. Die externen Erlöse aus den Value-add-Aktivitäten mit Endkunden beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 139,5 Mio. € und lagen damit um 22,3 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 179,6 Mio. €. Im Vorjahr war ein einmaliger positiver Effekt im Bereich Multimedia aus der Verpachtung von Coax-Netzen zu verzeichnen. Die konzerninternen Erlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 1.332,0 Mio. € und lagen damit um 12,9 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.179,8 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add betrugen im Geschäftsjahr 2025 -1.274,0 Mio. € und lagen damit um 7,0 % über den Vergleichszahlen des Vorjahres von -1.191,0 Mio. €. Maßgeblich für den Anstieg waren im Wesentlichen höhere Personalaufwendungen infolge des weiteren Personalausbaus.

Das Adjusted EBITDA Value-add belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 197,5 Mio. € und lag damit 17,3 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 168,4 Mio. €.

Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales erfolgte im Geschäftsjahr 2025 ein Wechsel von der liquiditätsorientierten Verkaufsstrategie des Jahres 2024 hin zu einer renditeorientierten Ausrichtung. Die Segmenterlöse Recurring Sales beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 439,6 Mio. € bei 2.333 verkauften Einheiten (2024: 2.470), davon 1.941 in Deutschland (2024: 2.037) und 392 in Österreich (2024: 433). Dies entspricht einem Rückgang der Erlöse um 0,4 % gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres von 441,3 Mio. €. Dabei entfielen 332,8 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (2024: 339,5 Mio. €) und 106,8 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (2024: 101,8 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im Geschäftsjahr 2025 bei 31,8 % (2024: 22,6 %). Sowohl in Deutschland als auch in Österreich konnten im Berichtszeitraum höhere Step-ups erzielt werden als im Vorjahr.

Im Segment Recurring Sales beliefen sich die Vertriebskosten im Geschäftsjahr 2025 auf -22,9 Mio. € und lagen damit 4,2 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von -23,9 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales betrug im Geschäftsjahr 2025 83,2 Mio. € und lag damit 44,4 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 57,6 Mio. €.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2025 außerhalb des Segments Recurring Sales im Rahmen von Bestandsbereinigungen 8.973 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (2024: 5.184) mit Gesamterlösen in Höhe von 965,6 Mio. € (2024: 662,5 Mio. €) veräußert.

Segment Development

Im Segment Development wurden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2025 im Wesentlichen durch die Entwicklung der Bauzinsen beeinflusst. Preissteigerungen, insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten, wirkten sich weiterhin moderat aus. Im Segmentergebnis wirkte sich insbesondere der wirtschaftliche Übergang des bereits im April 2024 vereinbarten Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften positiv aus. → **[D36] Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie Vermögenswerte und Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche**

Im Bereich Development to sell wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 1.290 Wohneinheiten ausschließlich in Deutschland fertiggestellt (2024: 2.471 Einheiten ausschließlich in Deutschland). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 422,2 Mio. € (2024: 889,4 Mio. €). Davon entfielen 367,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2024: 795,4 Mio. €) und 55,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2024: 94,0 Mio. €). Der Rohertrag aus Development to sell betrug im Geschäftsjahr 2025 94,1 Mio. € bei einer Marge von 22,3 % (2024: 47,8 Mio. € bei einer Marge von 5,4 %).

Die operativen Kosten im Segment Development beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf -30,0 Mio. € und lagen damit um 20,0 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von -25,0 Mio. €. Zu dem Anstieg haben im Wesentlichen höhere Personalaufwendungen sowie Zuführungen zu Projektrückstellungen beigetragen.

Das Adjusted EBITDA im Segment Development betrug im Geschäftsjahr 2025 75,1 Mio. € (2024: 30,1 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 800 Einheiten fertiggestellt (2024: 1.276 Einheiten), davon 777 Einheiten in Deutschland (2024: 1.264 Einheiten) und 23 Einheiten in Schweden (2024: 12 Einheiten).

Adjusted EBT

Das **Adjusted EBITDA Total** der fortgeführten Geschäftsbereiche betrug im Geschäftsjahr 2025 2.800,8 Mio. € und lag damit um 6,0 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 2.641,8 Mio. €.

In der Überleitung vom Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) wirkten sich im Geschäftsjahr 2025 insbesondere das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -739,9 Mio. € (2024: -709,0 Mio. €), die planmäßigen Abschreibungen mit -116,7 Mio. € (2024: -112,7 Mio. €) sowie die Zwischengewinne mit -39,9 Mio. € (2024: -3,8 Mio. €) aus. Die Zwischengewinne resultieren im Wesentlichen aus Leistungen der internen Handwerkerorganisation, die im Drittvergleich zu marktüblichen Konditionen intern abgerechnet werden. Die hierbei anfallenden Margen werden aus Konzernsicht eliminiert und stellen die Wertschöpfungsbeiträge des Insourcings von Leistungen dar.

Das **Adjusted EBT** der fortgeführten Geschäftsbereiche lag im Geschäftsjahr 2025 mit 1.904,3 Mio. € 4,8 % über dem Vorjahreswert von 1.816,3 Mio. €.

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

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

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

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Transaktionen*	33,9	116,8	>100
Personalbezogene Sachverhalte	170,9	-16,1	–
Geschäftsmodelloptimierung	29,7	35,9	20,9
Forschung und Entwicklung	5,9	3,7	-37,3
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,4	–	-100,0
Summe Sondereinflüsse	**241,8**	**140,3**	**-42,0**

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

Überleitungsrechnungen

Das bereinigte Netto-Finanzergebnis betrug im Geschäftsjahr 2025 -739,9 Mio. € (2024: -709,0 Mio. €)

Überleitung bereinigtes Netto-Finanzergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)

Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17,2	11,1	-35,5
Zinserträge Finance Lease	1,2	3,0	>100
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	51,1	52,2	2,2
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-830,6	-818,0	-1,5
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	45,6	-1,2	–
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	0,6	7,1	>100
Finanzerträge aus Beteiligungen	5,9	5,9	–
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	**-709,0**	**-739,9**	**4,4**
Zinsabgrenzungen	15,8	-52,5	–
Zinszahlungssaldo	**-693,2**	**-792,4**	**14,3**

Das Periodenergebnis betrug im Geschäftsjahr 2025 4.185,5 Mio. € (2024: -962,3 Mio. €). Der Anstieg im Jahr 2025 ist im Wesentlichen auf einen steuerlichen Effekt sowie auf ein positives Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties zurückzuführen. Nach der Verabschiedung des Gesetzes für ein steuerliches Investitionssofortprogramm am 26. Juni 2025 im Bundestag stimmte am 11. Juli 2025 auch der Bundesrat zu. Aufgrund der vom Gesetzgeber im Aufstellungszeitraum für Deutschland verabschiedeten, stufenweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von derzeit 15 % auf 10 % bis zum Jahr 2032 und des sehr langfristigen Charakters der temporären Differenzen sind die latenten Steuern im Wesentlichen mit dem ab dem Jahr 2032 geltenden Körperschaftsteuersatz von 10 % zu bewerten. Aus der daraus resultierenden Minderung der passiven latenten Steuern wurde im Geschäftsjahr 2025 ein latenter Steuerertrag von rund 2,5 Mrd. € berücksichtigt.

Das Periodenergebnis leitet sich gemäß nachfolgender Darstellung zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) bzw. zum Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) über:

Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Periodenergebnis	**-962,3**	**4.185,5**	**–**
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-26,7	-71,3	>100
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	**-989,0**	**4.114,2**	**–**
Ertragsteuern	385,6	-1.586,5	–
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**-603,4**	**2.527,7**	**–**
Sondereinflüsse	241,8	140,3	-42,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.559,0	-1.390,0	–
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen*	364,0	401,2	10,2
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	208,5	95,8	-54,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	53,8	60,5	12,5
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige	6,6	58,9	>100
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-14,0	9,8	–
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	**1.816,3**	**1.904,3**	**4,8**
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	709,0	739,9	4,4
Planmäßige Abschreibungen	112,7	116,7	3,5
Zwischengewinne/-verluste	3,8	39,9	>100
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	**2.641,8**	**2.800,8**	**6,0**

* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte. Anpassung 2024 in Höhe von 16,7 Mio. €.

Die Überleitung vom Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Operating Free Cash-Flow (OFCF) stellt sich wie folgt dar: Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Kennzahlendefinition des OFCF angepasst. In der Herleitung wurde die Position Veränderung des Nettoumlaufvermögens (2024: 274,1 Mio. €) durch die Position Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green konkretisiert. Die Vergleichszahl des Vorjahres wurde entsprechend angepasst. Zudem wurde die Position Zwischengewinne/-verluste ergänzt, um den Cash-Vorteil intern erbrachter Leistungen darzustellen. Der OFCF betrug im Geschäftsjahr 2025 1.778,5 Mio. € gegenüber 1.832,2 Mio. € im Vorjahr – ein Rückgang von -2,9 %.

Überleitung Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	**1.816,3**	**1.904,3**	**4,8**
Planmäßige Abschreibungen	112,7	116,7	3,5
Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green*	185,2	138,3	-25,3
Buchwertabgänge Investment Properties (Kerngeschäft)	387,6	338,5	-12,7
Substanzwahrende Investitionen	-294,2	-327,1	11,2
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-143,7	-202,9	41,2
Ertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-235,5	-229,2	-2,7
Zwischengewinne/-verluste*	3,8	39,9	>100
Operating Free Cash-Flow*	**1.832,2**	**1.778,5**	**-2,9**

* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Zwischengewinne/-verluste sowie Konkretisierung Nettoumlaufvermögen.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2024		31.12.2025	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	82.326,9	91,2	86.393,9	92,6
Kurzfristige Vermögenswerte	7.909,4	8,8	6.861,4	7,4
Aktiva	**90.236,3**	**100,0**	**93.255,3**	**100,0**
Eigenkapital	28.126,9	31,2	32.167,7	34,5
Langfristige Schulden	54.644,6	60,6	54.656,9	58,6
Kurzfristige Schulden	7.464,8	8,2	6.430,7	6,9
Passiva	**90.236,3**	**100,0**	**93.255,3**	**100,0**

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns erhöhte sich von 90.236,3 Mio. € am 31. Dezember 2024 um 3.019,0 Mio. € auf 93.255,3 Mio. €. zum 31. Dezember 2025.

Die wesentlichste Entwicklung im **langfristigen Vermögen** ist der Anstieg der Investment Properties um 4.049,7 Mio. €. Dieser resultiert insbesondere aus Zugängen in Höhe von 1.516,8 Mio. € – überwiegend im Rahmen der Transaktionen mit der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe –, aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von 1.011,9 Mio. € sowie dem Bewertungsergebnis der Investment Properties in Höhe von 1.390,0 Mio. €.

Aus den Transaktionen mit Apollo Capital Management L.P. über die Veräußerung von Anteilen am sogenannten Südewo-Wohnungsportfolio in Baden-Württemberg sowie einem Portfolio in Norddeutschland im Geschäftsjahr 2023 resultieren Call-Optionen auf diese Anteile, die im Geschäftsjahr 2023 initial erfolgsneutral als Vermögenswert eingebucht wurden. Seit dem 31. Dezember 2023 erfolgt die regelmäßige erfolgswirksame Fortschreibung der Call-Optionen. Zum 31. Dezember 2025 erfolgte eine stichtagsbezogene Neubewertung und die Optionen wurden mit einem Betrag von 671,0 Mio. € bewertet. Die erfolgswirksame Fortschreibung führte im Geschäftsjahr 2025 zu einem Aufwand in Höhe von 60,0 Mio. € aufgrund gestiegener Kapitalkosten.

Im **kurzfristigen Vermögen** ergab sich insbesondere durch den Abgang von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von 1.113,5 Mio. € sowie von Vermögenswerten der aufgegebenen Geschäftsbereiche in Höhe von 729,9 Mio. € eine Abnahme dieser Position um insgesamt 1.048,0 Mio. €. Weitere Änderungen des kurzfristigen Vermögens betreffen die Abnahme der finanziellen Vermögenswerte um 283,8 Mio. € im Wesentlichen aufgrund von Verrechnungen von Ausleihungen im Rahmen der QUARTERBACK-Transaktionen sowie der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 350,8 Mio. €. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich um 1.350,2 Mio. €.

Geschäfts- oder Firmenwerte machten zum 31. Dezember 2025 1,5 % des Gesamtvermögens aus (31. Dezember 2024: 1,5 %).

Das **Eigenkapital** erhöhte sich von 28.126,9 Mio. € am 31. Dezember 2024 um 4.040,8 Mio. € auf 32.167,7 Mio. € zum 31. Dezember 2025. Wesentliche Einflussfaktoren für die Eigenkapitalentwicklung waren das Periodenergebnis in Höhe von 4.185,5 Mio. € sowie das sonstige Ergebnis in Höhe von 334,6 Mio. €. Letzteres wurde vor allem durch Währungseffekte in Höhe von 275,9 Mio. € bestimmt. Mindernd wirkte die Bardividendenausschüttung in Höhe von 647,2 Mio. €. Im Rahmen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE wurden 12.594.898 Aktien der Vonovia SE aus dem Genehmigten Kapital 2025 geschaffen. Dies führte bis zum 31. Dezember 2025 zu einer Erhöhung von Gezeichnetem Kapital und Kapitalrücklage von zusammen 388,4 Mio. €. Die nicht beherrschenden Anteile sanken aufgrund des Aktientauschs um 483,0 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** zum 31. Dezember 2025 beträgt 34,5 % (31. Dezember 2024: 31,2 %).

Im Vergleich zum 31. Dezember 2024 verringerten sich die Schulden von 62.109,4 Mio. € um 1.021,8 Mio. € auf 61.087,6 Mio. € zum 31. Dezember 2025. Die Summe der **langfristigen originären Finanzschulden** erhöhte sich von 37.448,3 Mio. € um 854,6 Mio. € auf 38.302,9 Mio. €, die der

kurzfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 5.202,7 Mio. € um 875,3 Mio. € auf 4.327,4 Mio. €.

Die **latenten Steuerschulden** verminderten sich von 15.613,5 Mio. € am 31. Dezember 2024 um 1.508,6 Mio. € auf 14.104,9 Mio. € zum 31. Dezember 2025. Dies ist im Wesentlichen auf die Verabschiedung des Gesetzes für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zurückzuführen, in dessen Rahmen der geltende Körperschaftsteuersatz stufenweise von 15 % auf 10 % abgesenkt wird.

Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Nettovermögens an den Verlautbarungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 lag der EPRA NTA bei 39.253,7 Mio. € und damit um 5,5 % über dem Wert zum Jahresende 2024 von 37.215,6 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 45,23 € zum Jahresende 2024 auf 46,28 € zum Ende des Geschäftsjahres 2025 – ein Plus von 2,3 %.

Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	**23.996,4**	**27.466,6**	**14,5**
Latente Steuern auf Investment Properties*	14.620,2	13.151,6	-10,0
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	23,4	69,2	>100
Goodwill	-1.391,7	-1.391,7	–
Immaterielle Vermögenswerte	-32,7	-42,0	28,4
EPRA NTA	**37.215,6**	**39.253,7**	**5,5**
EPRA NTA pro Aktie in €* **	**45,23**	**46,28**	**2,3**

* Anteil für Hold-Portfolio.
** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.
*** EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die **Verkehrswerte** von Vonovia beeinflussen, werden in jedem Quartal überprüft. Zum 30. Juni 2025 und zum 31. Dezember 2025 erfolgte eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin hoch, eine positive Mietentwicklung ist zu beobachten. Nach unserer Einschätzung wird sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzen. Abgeleitet aus Marktdaten setzen wir daher in der Bewertung des Portfolios bei der Marktmietentwicklung eine Steigerung von durchschnittlich 2,4 % in den nächsten zehn Jahren an. Darüber hinaus steigern die Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und die Verbesserung der Wohnungsausstattung den **Marktwert unserer Immobilien**. Am Markt treffen die **gestiegenen Mieten** auf insbesondere im 1. Halbjahr **sich stabilisierende Renditeerwartungen** von Immobilienkäufern. In Summe ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein gestiegener Verkehrswert unseres Immobilienbestands und eine Entwicklung, bereinigt um An- und Verkäufe, ohne Währungseffekte in Höhe von 2,9 %. Der positive Trend bei den Immobilienwerten hat sich sowohl über die beiden Bewertungsperioden als auch über alle drei Länder hinweg stabilisiert.

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

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

Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

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

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

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

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

Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir ausführlich im Konzernanhang (siehe → **[D27] Investment Properties**).

Der Verkehrswert des Immobilienbestands von Vonovia mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücken mit vergebenen Erbbaurechten sowie Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2025 auf 84.448,2 Mio. € (2024: 81.971,4 Mio. €). Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in der Gewinn- und Verlustrechnung beläuft sich auf 1.390,0 Mio. € (2024: -1.559,0 Mio. €).

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2024	2025
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	2.401,6	2.448,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-187,6	-127,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.821,0	-878,4
Einfluss von Wechselkursänderungen	-3,4	5,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	**389,6**	**1.448,5**
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,9	-43,5
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten*	8,2	-8,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	**1.374,4**	**1.756,7**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	**1.756,7**	**3.256,9**

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

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug im Geschäftsjahr 2025 2.448,3 Mio. € (2024: 2.401,6 Mio. €).

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** weist für das Geschäftsjahr 2025 eine Nettoauszahlung in Höhe von -127,1 Mio. € auf (2024: -187,6 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties beliefen sich auf -2.403,3 Mio. € (2024: -1.265,9 Mio. €). Dem standen Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 1.710,3 Mio. € gegenüber (2024: 1.398,3 Mio. €).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** betrug im Geschäftsjahr 2025 -878,4 Mio. € (2024: -1.821,0 Mio. €). Er enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von -5.722,3 Mio. € (2024: -3.212,3 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 5.799,5 Mio. € (2024: 2.943,8 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen beliefen sich auf -55,0 Mio. € (2024: -16,5 Mio. €). Die Zinszahlungen im Geschäftsjahr 2025 beliefen sich auf -865,7 Mio. € (2024: -798,9 Mio. €).

Die **Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 1.448,5 Mio. €.

Finanzierung

Das **Rating** der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's wurde gemäß Veröffentlichung vom 19. August 2025 unverändert bestätigt: Das Long-Term Issuer Credit Rating lautet weiterhin auf BBB+ mit stabilem Ausblick, das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Bonität der emittierten und unbesicherten Anleihen auf BBB+.

Die Rating-Agentur Moody's hat gemäß Mitteilung vom 8. Dezember 2025 das Rating für Vonovia auf Baa1 mit stabilem Ausblick bestätigt.

Die Rating-Agentur Fitch hat am 23. Dezember 2025 ihr Rating für Vonovia bestätigt. Dieses lautet auf BBB+ mit stabilem Ausblick.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia gemäß Mitteilung vom 19. Juni 2025 ein A- Investment-Grade-Rating mit negativem Ausblick erhalten.

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes **European Medium Term Notes (EMTN)-Programm** aufgelegt. Über dieses Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu beschaffen. Das am 24. März 2025 ergänzte und auf 40 Mrd. € lautende, veröffentlichte Prospekt ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 hat Vonovia insgesamt Anleihen im Volumen von 22,3 Mrd. € platziert, davon 20,6 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus bestehen weitere 1,2 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

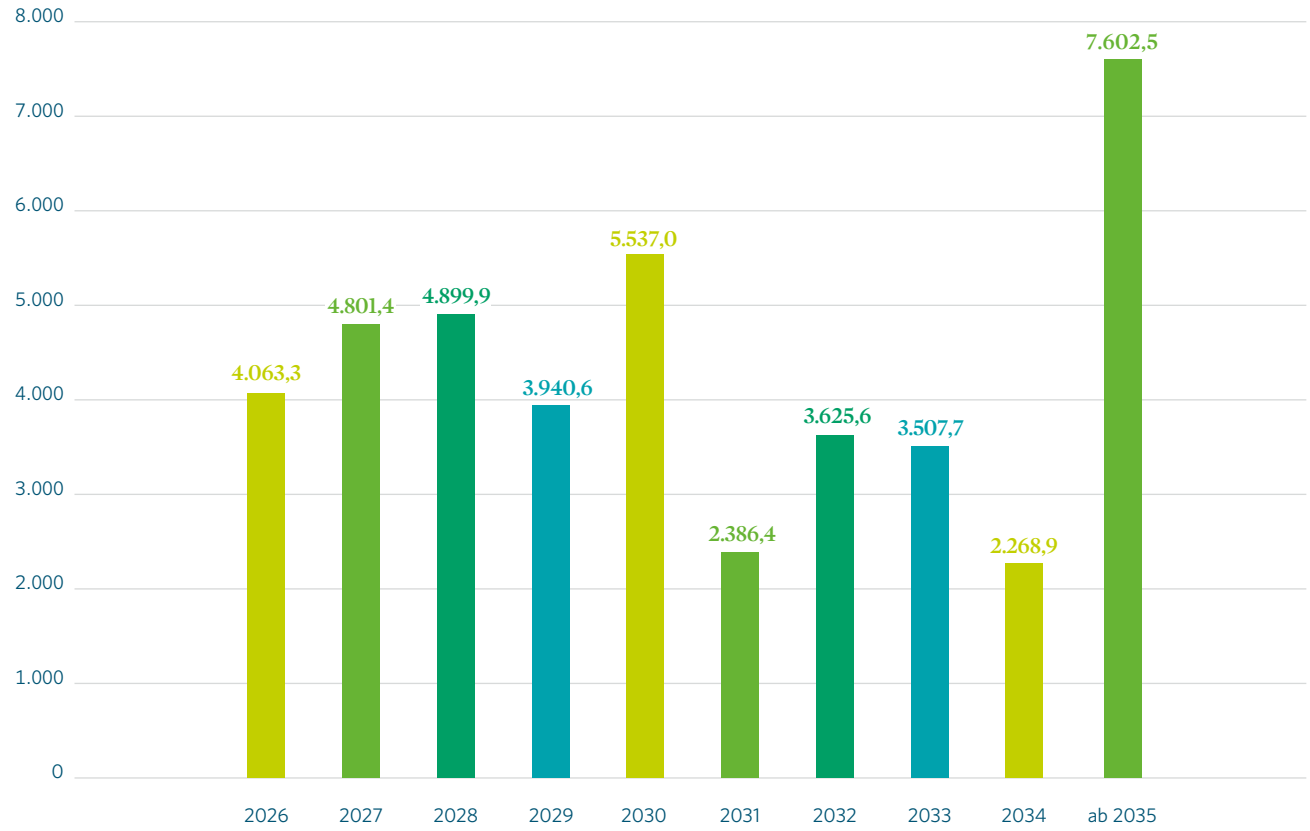
Darüber hinaus erfolgte am 1. Dezember 2025 die planmäßige Rückführung einer Anleihe mit einem ausstehenden Volumen von 1.250,0 Mio. €.

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

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2025 in Mio. € (Nominalwerte)



Zum Stichtag stellen sich der Loan to Value (LTV) sowie die übrigen internen Finanzkennzahlen wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	42.651,0	42.630,3	-0,0
Fremdwährungseffekte	-19,8	-4,2	-78,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-2.127,5	-3.574,1	68,0
Net Debt	**40.503,7**	**39.052,0**	**-3,6**
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-873,3	-277,6	-68,2
Bereinigtes Net Debt	**39.630,4**	**38.774,4**	**-2,2**
Verkehrswert des Immobilienbestands	**81.971,4**	**84.448,2**	**3,0**
Ausleihungen/Darlehen an andere Wohnungsunternehmen**	571,4	140,1	-75,5
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	615,9	771,7	25,3
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	**83.158,7**	**85.360,0**	**2,6**
LTV	**47,7 %**	**45,4 %**	**-2,2 pp**
Bereinigtes Net Debt	39.630,4	38.774,4	-2,2
Adjusted EBITDA Total***	2.625,1	2.800,8	6,7
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	**15,1x**	**13,8x**	**-1,3x**
Adjusted EBITDA Total***	2.625,1	2.800,8	6,7
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-709,0	-739,9	4,4
ICR (Adj. EBITDA Total/Bereinigtes Netto-Finanzergebnis)	**3,7x**	**3,8x**	**0,1x**

* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufter Termingelder.
** Erweiterung des Einbezugs auf alle Wohnungsunternehmen (inkl. Wohnungsbauunternehmen und wohnungsnahe Dienstleistungsunternehmen). Die Anpassung erfolgte zur Verbesserung der Transparenz.
*** Vorjahreswert wie im Jahr 2024 berichtet.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen und Finanzierungen sowie strukturierten besicherten Finanzierungen hat Vonovia sich zur Einhaltung folgender marktüblicher Finanzkennzahlen verpflichtet (Berechnung gemäß Definitionen aus den Finanzierungsdokumentationen). Eine etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen. Zum Berichtsstichtag wurden die geforderten Finanzkennzahlen eingehalten.

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2024	31.12.2025	Veränderung in %*
Total Financial Debt		42.651,0	42.630,3	-0,0
Total Assets		90.236,3	93.255,3	3,3
LTV	**< 60,0 %**	**47,3 %**	**45,7 %**	**-1,6 pp**
Secured Debt		13.204,7	13.355,2	1,1
Total Assets		90.236,3	93.255,3	3,3
Secured LTV	**< 45,0 %**	**14,6 %**	**14,3 %**	**-0,3 pp**
LTM Adjusted EBITDA		2.625,1	2.808,8	7,0
LTM Net Cash Interest		693,2	792,4	14,3
ICR	**> 1,8x**	**3,8x**	**3,5x**	**-0,2x**
Unencumbered Assets		46.797,0	48.298,3	3,2
Unsecured Debt		29.446,3	29.275,1	-0,6
Unencumbered Assets	**> 125,0 %**	**158,9 %**	**165,0 %**	**6,1 pp**

* Soweit nicht anders ausgewiesen.

Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

Grundlagen

Die **Vonovia SE** ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Bochum seit 2017 unter HRB 16879 registriert. Die Vonovia SE wurde als Deutsche Annington Immobilien GmbH am 17. Juni 1998 mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet, um Finanzinvestoren als Akquisitionsvehikel für den Erwerb von Wohnimmobilienportfolios zu dienen.

Sie bildet nach dem Börsengang im Jahr 2013 und weiteren erfolgreichen Akquisitionen im Zeitablauf heute mit ihren Tochtergesellschaften die **Vonovia Gruppe**, einen der führenden deutschen, österreichischen und schwedischen Wohnimmobilienbewirtschafter. Außerdem zählt Vonovia nach der erfolgreichen Integration der BUWOG-Gruppe zu den führenden Immobilienentwicklern in Deutschland und Österreich. Seit September 2021 zählt auch die Deutsche Wohnen SE mit ihren Tochtergesellschaften zum Vonovia Konzern.

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

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

Der **Jahresabschluss** der Vonovia SE wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) und der SE-VO aufgestellt. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Vonovia SE als große Kapitalgesellschaft.

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

Geschäftsverlauf 2025 im Überblick

Im **Wohnimmobiliensektor** herrschen unverändert komplexe Rahmenbedingungen vor, die geprägt sind durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum bei einem unzureichenden Wohnungsangebot, auch bedingt durch eine zu geringe Anzahl an Immobiliendevelopmentprojekten. Die Nachfrage wird wesentlich geprägt durch Migration und soziologische Aspekte, das Angebot im Wesentlichen durch gestiegene Baukosten und Bauregulatorik sowie Zinsen.

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

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE am 24. bzw. 23. Januar 2025 dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE vom 15. Dezember 2024 zugestimmt. Am 30. Juni 2025 konnte mit allen Beteiligten der Anfechtungsklage gegen den Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Vonovia SE über die Zustimmung zum Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags, die Schaffung des Bedingten Kapitals 2025 und die entsprechende Änderung der Satzung durch Einfügung eines § 6a ein Prozessvergleich gemäß § 278 Abs. 6 ZPO geschlossen werden, der die Anfechtungsklage durch gerichtlichen Beschluss beendet hat. Mit dem Wirksamwerden des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch Eintragung im Handelsregister am 1. August 2025 führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. gleicht die Vonovia SE einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Diese Gewinnabführungs- bzw. Verlustübernahmeverpflichtung gilt erstmalig für das im Zeitpunkt der Eintragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE laufende Geschäftsjahr.

Im Rahmen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags verpflichtet sich die Vonovia SE, die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE ihre Aktien gegen Vonovia Aktien im Umtauschverhältnis von 1 : 0,7947 zu erwerben. Insgesamt wurden im Rahmen dieser Transaktion bis zum 31. Dezember 2025 15.842.652 Aktien der Deutsche Wohnen SE gegen 12.594.898 neue Aktien der Vonovia SE getauscht.

Vonovia und Apollo haben am 30. September 2024 vereinbart, eine Gesellschaft zu gründen, die über 20 % der Anteile an der Deutsche Wohnen SE verfügen soll. Neben Vonovia mit 49 % sind von Apollo beratene langfristige Investoren in dieser Gesellschaft mit insgesamt 51 % investiert. Der Liquiditätszufluss für Vonovia aus dieser Transaktion beträgt rund 1 Mrd. €. Am 29. Juli 2025 erfolgte das Closing der Vereinbarung.

Das operative **Bewirtschaftungsgeschäft** der Vonovia SE und ihrer Tochtergesellschaften verlief im Geschäftsjahr 2025 weitestgehend planmäßig und erfolgreich. Während das Segment Value-add das Jahr 2025 besser als geplant abschließen konnte, blieben die Ergebnisse der Segmente Development und Recurring Sales hinter den Erwartungen zurück. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen konnte Vonovia im Jahr 2025 doch ein zufriedenstellendes Transaktionsvolumen vorweisen.

Die Pflegeaktivitäten unter dem Dach von Deutsche Wohnen wurden im Zuge des Zusammenschlusses einer strategischen Analyse mit dem Ergebnis unterzogen, die **Pflegeaktivitäten** nicht mehr als Teil der Strategie von Deutsche Wohnen fortzuführen, sondern diese zu veräußern. Im Geschäftsjahr 2024 wurden die Pflegeaktivitäten unter dem Dach „Katharinenhof“ mit 27 Pflegeimmobilien veräußert. Für die Pflegeaktivitäten unter dem Dach „Pflege und Wohnen“ wurde im Januar 2025 ein Verkaufsvertrag unterzeichnet.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 28. Mai 2025 wurde für das Geschäftsjahr 2024 eine **Dividende** in Höhe von 1,22 € je Aktie beschlossen. Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 35,53 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 12.768.562 neue Aktien aus dem Genehmigten Kapital der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von 356.728.085,16 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 647.152.483,36 €.

Ertragslage der Vonovia SE

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig **Erträge** aus der Abrechnung von erbrachten Serviceleistungen, Beteiligungserträge aus Ausschüttungen der Konzerngesellschaften und Erträge aus der Vereinnahmung von Ergebnissen aus Ergebnisabführung. Ergebnisabführungsverträge bestehen u. a. indirekt an immobilienhaltenden Gesellschaften und 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 Accounting Standards im Wesentlichen dadurch, dass unter der IFRS-Rechnungs-

legung das Zeitwertprinzip stärker zum Tragen kommt als das Anschaffungskostenprinzip und das Realisationsprinzip der handelsrechtlichen Rechnungslegung.

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, die Wertberichtigungen auf Finanzanlagen und das Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen.

Der **Geschäftsverlauf** 2025 und somit das Jahresergebnis sind erneut durch Sondereffekte geprägt. Diese resultieren aus höheren Erträgen aus Ergebnisabführungen, geringeren Verlustübernahmen, außerordentlichen Wertaufholungen auf Finanzanlagen sowie Aufwendungen für Strukturierungsmaßnahmen. Dadurch schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 505,8 Mio. € ab.

Bereinigt man die sonstigen betrieblichen Erträge um Zuschreibungsgewinne in Höhe von 4,1 Mio. € (i. Vj. 850,5 Mio. €) sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um Strukturierungsmaßnahmen in Höhe von 63,5 Mio. € (i. Vj. 146,2 Mio. €), liegt das um diese Effekte bereinigte **Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern** mit 77,5 Mio. € (i. Vj. 45,9 Mio. €) rund 31,6 Mio. € unterhalb des Vorjahreswerts.

Zur besseren Vergleichbarkeit der operativen Entwicklung wird das Rohergebnis um Zuschreibungen als Sondereffekte bereinigt, die im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 4,1 Mio. € (i. Vj. 850,5 Mio. €) betrugen.

Das um Zuschreibungen bereinigte Rohergebnis verringerte sich im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr von 146,1 Mio. € auf 120,5 Mio. € und lag damit um 25,6 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Bereinigt um die zuvor genannten Zuschreibungsgewinne in den sonstigen betrieblichen Erträgen sowie um Strukturierungsmaßnahmen in Höhe von 63,5 Mio. € (i. Vj. 146,2 Mio. €) in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen belief sich das Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern auf -77,5 Mio. € (i. Vj. -49,5 Mio. €).

Im Vergleich zum Vorjahr stieg das **Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustausgleichen** mit 1.282,5 Mio. € (i. Vj. 601,7 Mio. €) um 680,8 Mio. € an.

Der Saldo aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sowie Zinsen und ähnlichen Aufwendungen verschlechterte sich im Geschäftsjahr 2025 von -752,4 Mio. € um 26,0 Mio. € auf –778,4 Mio. €. Dies ist vor allem auf höhere Zinsaufwendungen gegenüber Dritten aufgrund des Anstiegs des Anleihevolumens zurückzuführen.

Die **Umsatzerlöse** stiegen von 263,6 Mio. € im Jahr 2024 um 17,9 Mio. € auf 281,5 Mio. € im abgelaufenen Jahr aufgrund einer höheren Entgelteverrechnung aus Geschäftsbesorgungsverträgen. In dem Zuge stieg auch der Materialaufwand aus bezogenen Leistungen an.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sanken um rund 878,0 Mio. € auf 28,2 Mio. € (i. Vj. 906,2 Mio. €). Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge wurden im Geschäftsjahr 4,1 Mio. € (i. Vj. 850,5 Mio. €) als Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen erfasst. Darüber hinaus sind Erträge aus Tilgungserlassen in Höhe von 3,5 Mio. € (i. Vj. 31,8 Mio. €) enthalten. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die geänderte Förderlandschaft zurückzuführen. In der Vergangenheit hat Vonovia zinsvergünstigte Darlehen mit Tilgungszuschüssen für energetische Modernisierungen und Neubauten beantragt, insbesondere über Förderprogramme der KfW. Diese Programme sind jedoch mittlerweile nicht mehr verfügbar.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** erhöhten sich um 19,8 Mio. € im Wesentlichen analog aufgrund höherer Entgelteverrechnung wegen gestiegener intern eingekaufter Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Einbeziehung der Deutsche Wohnen-Gruppe.

Der **Personalaufwand** im Jahr 2025 erhöhte sich von 39,8 Mio. € im Vorjahr um 7,1 Mio. € auf 46,9 Mio. € im laufenden Geschäftsjahr, was vor allem auf höhere Zuführungen zu den Rückstellungen für den Long-Term Incentive Plan (LTIP), die Zuführungen für Pensionen sowie Rückstellungen für Sonderzahlungen zurückzuführen ist.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** reduzierten sich von 338,3 Mio. € im Vorjahr um 76,7 Mio. € auf 261,6 Mio. €. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf den Rückgang von Aufwendungen im Zusammenhang mit Strukturierungsmaßnahmen zurückzuführen. Diese sanken im Vergleich zum Vorjahr von 146,2 Mio. € um 82,7 Mio. € auf 63,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2025. Neben den rückläufigen Aufwendungen für Strukturierungsmaßnahmen sind ebenfalls die Aufwendungen aus Tilgungserlassen im Vergleich zum Vorjahr um 25,9 Mio. € auf 3,3 Mio. € (i. Vj. 29,2 Mio. €) gesunken.

Die Aufwendungen aus Tilgungserlassen sind analog zu den Erträgen aus Tilgungserlassen rückläufig, da die von der Vonovia SE zentral aufgenommenen KfW-Darlehen an förderbegünstigte Tochtergesellschaften weitergereicht werden.

Das **Finanzergebnis** verbesserte sich um 561,0 Mio. € auf einen Nettoertrag in Höhe von 656,3 Mio. €. Ursächlich ist im Wesentlichen die deutliche Verbesserung der **Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen** aufgrund von Gewinnen in den Tochtergesellschaften, durch Zuschreibungseffekte und durch den Verkauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen.

Die **Steuern** des Jahres 2025 weisen einen Steuerertrag in Höhe von 49,3 Mio. € im Vergleich zu einem Steueraufwand von -38,6 Mio. € im Jahr 2024 auf. In den Steuern des Geschäftsjahres ist ein latenter Steuerertrag in Höhe von 88,2 Mio. € (i. Vj. Steueraufwand -27,3 TEUR) enthalten. Dieser resultiert wesentlich aus der Übernahme von latenten Steuern der Deutsche Wohnen SE aufgrund des Abschlusses des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen den Gesellschaften im Jahr 2025.

Die Vonovia SE schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 505.755.362,92 € ab. Aus diesem Jahresüberschuss werden gemäß § 150 Abs. 2 AktG 5 % oder 25.287.768,15 € in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt. Nach Verrechnung des verbliebenen Betrags in Höhe von 480.467.594,77 € mit dem **Gewinnvortrag** aus dem Vorjahr in Höhe von 96.119.431,50 € entnimmt der Vorstand weitere 548.412.973,73 € aus der Kapitalrücklage, sodass sich für das Geschäftsjahr 2025 ein **Bilanzgewinn** von 1.125.000.000,00 € ergibt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 der Vonovia SE in Höhe von 1.125.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 1.060.270.481,25 € auf die 848.216.385 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2025 an die Aktionäre als **Dividende**, entsprechend **1,25 € je Aktie**, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 64.729.518,75 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2025 hinausgehen.

Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2024	2025
Umsatzerlöse	263,6	281,5
Sonstige betriebliche Erträge	906,1	28,2
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-165,3	-185,1
Personalaufwand	-39,8	-46,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-15,1	-16,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-338,3	-261,6
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	**611,2**	**-199,9**
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	757,6	1.409,9
Beteiligungserträge	33,5	31,1
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-4,5	-85,3
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	217,0	206,3
Zinsen und ähnliche Erträge	171,2	185,9
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-155,9	-127,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-923,6	-964,3
Finanzergebnis	**95,3**	**656,3**
Steuern	-38,6	49,3
Jahresüberschuss	**667,9**	**505,8**

Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

Die Gesellschaft hat mit Apollo Capital Management L.P. am 30. September 2024 vereinbart, eine Gesellschaft zu gründen, die über 20 % der Anteile an der Deutsche Wohnen SE verfügen soll. Die Gründung der Gesellschaft Delphinus SubCo GmbH sowie der Verkauf von 20 % der Anteile an der Deutsche Wohnen SE ist im Geschäftsjahr 2024 erfolgt.

Im 3. Quartal 2025 wurden mittelbar 51 % der Anteile an der Delphinus SubCo GmbH an Apollo Capital Management L.P. zu einem Kaufpreis von rund 1,0 Mrd. € veräußert. In der Folge wurden die Anteile an der Delphinus SubCo GmbH von den Anteilen an verbundenen Unternehmen im Laufe des Geschäftsjahres 2025 in die Beteiligungen umgegliedert.

Mit dem Wirksamwerden des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch Eintragung im Handelsregister am 1. August 2025 zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. gleicht die Vonovia SE einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Diese Gewinnabführungs- bzw. Verlustübernahmeverpflichtung gilt erstmalig für das Geschäftsjahr 2025.

Außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE wurde in dem Zuge von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Vonovia SE gemacht.

Im Rahmen des Umtauschangebots wurden bis zum 31. Dezember 2025 15.842.652 Aktien der Deutsche Wohnen SE gegen 12.594.898 neue Aktien der Vonovia SE getauscht. Dies entspricht 4,0 % des Grundkapitals von Deutsche Wohnen. Entsprechend sanken die Anteile an verbundenen Unternehmen um 388,4 Mio. €.

Die **Vermögens- und Finanzlage** der Gesellschaft ist geprägt durch den **Saldo von Forderungen, Ausleihungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 2.034,2 Mio. € zugunsten der Vonovia SE, durch die Fremdfinanzierung in Höhe von 30,8 Mrd. € sowie die Anteile an verbundenen Unternehmen mit 31,0 Mrd. €. Das langfristige Vermögen der Gesellschaft in Höhe von 39.651,4 Mio. € (i. Vj. 39.622,6 Mio. €) ist wesentlich durch das Finanzanlagevermögen in Höhe von 39.615,0 Mio. € (i. Vj. 39.593,0 Mio. €) geprägt.

Innerhalb der **sonstigen Wertpapiere des Umlaufvermögens** erfolgt der Ausweis der Geldanlage im Rahmen eines Commercial-Paper-Programms in Höhe von 150,0 Mio. € (i. Vj. 0,0 Mio. €). Insgesamt resultiert der Anstieg der liquiden Mittel aus gestiegenen Anforderungen an die vorzuhaltende kurzfristige Mindestliquidität.

Die **Rückstellungen** betrugen zum Jahresende 566,1 Mio. € (i. Vj. 315,7 Mio. €). Davon entfielen auf Pensionsrückstellungen 102,1 Mio. € (i. Vj. 101,1 Mio. €) und auf Steuerrückstellungen 63,2 Mio. € (i. Vj. 39,9 Mio. €). Die übrigen Rückstellungen stiegen um 226,2 Mio. € im Wesentlichen aufgrund der Rückstellung für Barausgleichsoption aus Wandlungsrechten in Höhe von 143,7 Mio. € (i. Vj. 0 €) sowie des Ansatzes von Rückstellungen für Strukturierungsmaßnahmen in Höhe von 163,9 Mio. € (i. Vj. 96,7 Mio. €).

Das **Eigenkapital** erhöhte sich zum Geschäftsjahresende um 247,0 Mio. € auf 4.871,2 Mio. €. Hierbei wirkte sich zum einen das Periodenergebnis in Höhe von 505,8 Mio. € abzüglich der Bardividende in Höhe von 647,2 Mio. € aus. Zum anderen führte die Ausgabe neuer Aktien aus der bedingten Kapitalerhöhung im Zuge des Umtauschs der Deutsche Wohnen Aktien SE in Höhe von 388,4 Mio. € zu einem Anstieg des Eigenkapitals.

Der Anstieg der **Anleihen** um 1.001,5 Mio. € auf 23.789,5 Mio. € zum Jahresende 2025 resultiert im Wesentlichen aus der Platzierung von zwei Wandelanleihen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 1,3 Mrd. € am 13. Mai 2025. Die erste Anleihe in Höhe von 650,0 Mio. € wird im Mai 2030 fällig und trägt keine periodischen Zinsen. Die zweite Anleihe, ebenfalls im Volumen von 650,0 Mio. €, wird im Mai 2032 fällig und trägt einen Zinskupon von 0,875 % p. a. Eine Wandlung in Aktien von Vonovia ist für die erste Wandelanleihe ab dem 21. November 2029 und für die zweite Wandelanleihe ab dem 21. November 2031 regulär möglich.

Im Zuge des Erstansatzes wurde für das Wandlungsrecht, das dem Differenzbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem ausgezahlten Betrag, der auf die reine Anleihe entfällt, entspricht, gegenläufig ein Disagio in Höhe von 143,7 Mio. € aktiviert. Dieses Disagio wird über die Laufzeit der Anleihe sukzessive erfolgswirksam aufgelöst. Im Berichtszeitraum erfolgte eine erfolgswirksame Auflösung in Höhe von 14,3 Mio. €, sodass das verbleibende Disagio als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (innerhalb der übrigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte) noch 129,4 Mio. € beträgt.

Mitarbeiter der Vonovia SE

Im Geschäftsjahr 2025 waren durchschnittlich 136 Mitarbeiter (2024: 154) in der Gesellschaft beschäftigt. Davon waren 127 Vollzeit- und 9 Teilzeitkräfte.

Chancen und Risiken der Vonovia SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2025 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.

Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025	in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Aktiva			**Passiva**		
Finanzanlagevermögen	39.593,0	39.615,0	Eigenkapital	4.624,2	4.871,2
Übriges Anlagevermögen	29,6	36,4	Rückstellungen	315,7	566,1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.357,8	1.738,1	Anleihen	22.788,0	23.789,5
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	127,3	453,6	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.655,4	6.739,3
	–	–	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.587,2	7.010,1
Liquide Mittel	777,8	2.076,6	Übrige Verbindlichkeiten	915,0	943,4
Bilanzsumme	**41.885,5**	**43.919,6**	**Bilanzsumme**	**41.885,5**	**43.919,6**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

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

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

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

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

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

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 2025 der Gesellschaft ist wesentlich geprägt durch Sondereffekte aufgrund von Wertberichtigungen und Wertaufholungen auf Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen. Ohne Berücksichtigung dieser Sondereffekte liegt ein bereinigter operativer Fehlbetrag 2025 entsprechend der Prognose im mittleren zweistelligen Millionenbereich.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2026 wird wieder durch Beteiligungserträge, durch Ergebnisabführungsverträge vereinnahmte bzw. ausgeglichene Ergebnisse der Tochtergesellschaften, durch Erträge aus Serviceleistungen sowie Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten und durch das Finanzergebnis geprägt sein.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2026 einen Fehlbetrag in einer Größenordnung im mittleren zweistelligen Millionenbereich, ohne Sondereffekte, aufweisen wird. Für das abgeführte Ergebnis der Deutsche Wohnen SE geht die Gesellschaft von einem Betrag im unteren zweistelligen Millionenbereich aus.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

Prognosebericht

Geschäftsausblick 2026

Die Prognose wurde gemäß den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den an anderer Stelle im Lagebericht beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Die Prognose für 2026 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung und darüber hinaus mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Zudem bezieht sie die wesentlichen gesamtökonomischen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie die Unternehmensstrategie von Vonovia ein. Diese sind in den Kapiteln → **Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche** sowie → **Grundlagen des Konzerns** beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe → **Chancen und Risiken**).

Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden die Preissteigerungen insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten weiterhin moderat bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird. Ein weiterhin hohes Zinsniveau und die Inflation führen zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Die Beurteilung der regulatorischen Rahmenbedingungen in den Bereichen Mietrecht, Energie/Modernisierung und Neubau erfolgt durch ein kontinuierliches Monitoring sowie aktiven Dialog mit politischen und gesellschaftlichen Stakeholdern; aktuell erwarten wir keine negativen Auswirkungen für die prognostizierte Geschäftsentwicklung des kommenden Geschäftsjahres 2026.

Zudem werden die möglichen Auswirkungen der US-amerikanischen Handelspolitik und damit einhergehende Implikationen einer steigenden Rezessionsgefahr auf Zinsen, Baukosten und Fachkräfteverfügbarkeit ebenfalls aktiv beobachtet. Der begonnene Iran-Krieg führt zu weiteren Unsicherheiten bei unseren Kunden, Investoren und sonstigen Kapitalgebern. Derzeit sehen wir jedoch keine direkten Auswirkungen des Iran-Kriegs für die voraussichtliche Geschäftsentwicklung von Vonovia. Indirekte Auswirkungen aufgrund beispielsweise steigender Energiepreise, Inflation und Zinsentwicklung, sowie sonstiger Auswirkungen auf die Kapitalmärkte sind aktuell noch nicht abschätzbar, werden aber aktiv beobachtet. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Für unser Kerngeschäft **Rental** erwarten wir einen EBITDA-Beitrag leicht über Vorjahresniveau. Im Jahresvergleich wirken sich die organische Mietsteigerung und damit verbundene steigende Mieteinnahmen stärker aus als der Mietabgang infolge des verkaufsbedingt geringeren Portfolios. Für das Segment **Value-add** gehen wir für 2026 von einem EBITDA-Beitrag deutlich über Vorjahresniveau aus. Die erwarteten zusätzlichen Ergebnisbeiträge aus einer verstärkten Investitionstätigkeit in unserer Handwerkerorganisation sowie steigende Ergebnisbeiträge aus dem Energiegeschäft sind hier maßgeblich. Bei den verkaufsbezogenen Segmenten gehen wir von einer Markterholung und damit verbundenen steigenden Preiserwartungen aus. Im Segment **Recurring Sales** gehen wir in Deutschland von einer steigenden Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt aus, die mit steigenden Margen und Verkaufsmengen einhergeht und somit in einem sehr starken Anstieg des Adjusted EBITDA resultiert. Für das Segment **Development** prognostizieren wir einen EBITDA-Beitrag deutlich über Vorjahresniveau, wobei der erwartete Anstieg der Nachfrage nach neu gebauten Eigentumswohnungen das sehr positive Ergebnis aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken des Vorjahres überkompensiert. Auf Konzernebene erwarten wir daher für 2026 insgesamt ein **Adjusted EBITDA Total** moderat über Vorjahresniveau.

Das seit 2022 gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen negativen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Bei moderat steigenden planmäßigen Abschreibungen aufgrund von erhöhten Investitionen in Sachanlagen (insbesondere Photovoltaik) gehen wir daher von einem **Adjusted EBT** leicht über Vorjahresniveau aus.

Darüber hinaus erwarten wir einen **Operating Free Cash-Flow** vor Berücksichtigung von Veränderungen des Nettoumlaufvermögens auf Vorjahresniveau.

Insbesondere durch verstärkte Investitionen in unseren Immobilienbestand gehen wir für 2026 von einem Anstieg unserer Investitionstätigkeit aus. Darüber hinaus erwarten wir für 2026 im Vergleich zum Vorjahr eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und damit einen leichten Anstieg des **EPRA NTA pro Aktie** vor Berücksichtigung weiterer marktbedingter Veränderungen der Immobilienwerte, was auch unserer Erwartung für das Geschäftsjahr 2025 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 entspricht.
Der EPRA NTA pro Aktie liegt zum 31. Dezember 2025 bei 46,28 € im Vergleich zu 45,23 € zum 31. Dezember 2024.

Die für das Geschäftsjahr 2026 geplanten Werte der einzelnen gewichteten Zielgrößen ergeben für den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** eine normierte Prognose von 100 %.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns für 2025 prognostizierten Steuerungskennzahlen sowie deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2025 sowie eine Prognose für das Geschäftsjahr 2026.

	Ist 2024	Prognose 2025	Prognose 2025 Zwischenbericht Q3 2025	Ist 2025	Prognose 2026
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €	**2.641,8**	**2,70–2,80 Mrd. €**	**In etwa 2,8 Mrd. €**	**2.800,8**	**2,95–3,05 Mrd. €**
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €	**1.816,3**	**1,75–1,85 Mrd. €**	**In etwa 1,9 Mrd. €**	**1.904,3**	**1,9–2,0 Mrd. €**
Operating Free Cash-Flow*	**1.832,2**	**Moderat unter Vorjahr****	**Leicht unter Vorjahresniveau****	**1.778,5**	**Auf Vorjahresniveau****
Nachhaltigkeits-Performance-Index in %	**104**	**100**	**>100**	**106**	**~100**
Mieteinnahmen Rental in Mio. €	3.323,5	3,3–3,4 Mrd. €	In etwa 3,4 Mrd. €	3.417,2	3,45–3,55 Mrd. €
Organische Mietsteigerung in %	4,1	~4	~4,1	4,1	~4,2

* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Zwischengewinne/-verluste sowie Konkretisierung Nettoumlaufvermögen.
** Vor Berücksichtigung von Veränderungen des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green.

Weitere gesetzliche Angaben

Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex bzw. gemäß § 289f HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, die Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die gemäß § 317 Abs. 2 Satz 6 HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogene Erklärung zur Unternehmensführung ist auf der **Investor-Relations-Webseite** veröffentlicht und ungeprüfter 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 Kapitalmarktes und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern.

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

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

Auf der Grundlage von Feststellungen, die bei Prüfungen der Internen Revision oder externen Prüfungen getroffen werden, nehmen wir kontinuierliche Verbesserungen an unserem Internen Kontrollsystem vor. Ein weiterer Bestandteil unseres Internen Kontrollsystems ist ein regelmäßiges Monitoring, aufgrund dessen identifizierte Schwächen behoben werden. Ebenso wurden aufgrund eines Ermittlungsverfahrens gegen größtenteils ehemalige Mitarbeiter, von dem Vonovia am 7. März 2023 in Kenntnis gesetzt wurde, im Rahmen einer ausgiebigen internen Untersuchung identifizierte Optimierungspotenziale zwischenzeitlich umgesetzt. Aus den Erkenntnissen der internen Untersuchung lässt sich zudem ableiten, dass durch kollusives Zusammenwirken der Beschuldigten ansonsten wirksam implementierte Kontrollmechanismen umgangen worden sind.*

Gezeichnetes Kapital und Aktien

Das Grundkapital der Vonovia SE betrug per 31. Dezember 2025 848,2 Mio. € (Vorjahr: 822,8 Mio. €), eingeteilt in 848.216.385 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 € je Aktie. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO i. V. m. §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

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

Nach § 33 Abs. 1 WpHG haben Aktionäre, die u. a. die Schwelle von 10,0 % der Stimmrechte einer börsennotierten Gesellschaft erreichen, überschreiten oder unterschreiten, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungen werden von der Vonovia SE gemäß § 40 WpHG veröffentlicht. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Vonovia SE, die die Schwelle von 10,0 % der Stimmrechte überschreiten, wurden von der Norges Bank mit Sitz in Oslo gemeldet. Zum 31. Dezember 2025 bestand eine direkte Beteiligung der Norges Bank in Höhe von 14 %.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 28. Mai 2025 wurde beschlossen, das Genehmigte Kapital 2022 nach Verwendung für die Aktienwahldividende aufzuheben und ein neues Genehmigtes Kapital 2025 in Höhe von 246.855.877,00 € zu schaffen, wonach gemäß Artikel 5 der Satzung der Vorstand bis zum 27. Mai 2030 ermächtigt ist, das Eigenkapital einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 246.855.877 neuen, auf den Namen lautenden Aktien zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2025“).

Von der Ermächtigung der Verwendung des Genehmigten Kapitals 2022 hat am 23. Juni 2025 der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats zur Begebung von 12.768.562 Aktien gegen Einlage von Dividendenansprüchen (Aktienwahldividende) noch Gebrauch gemacht und das Grundkapital um 12,7 Mio. € auf 835,6 Mio. erhöht.

Zur Bedienung einer Abfindung in Aktien der Vonovia SE an die außenstehenden Aktionäre der Deutsche Wohnen SE gemäß den Bestimmungen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE vom 15. Dezember 2024 wurde ein bedingtes Kapital „Bedingtes Kapital 2025“ geschaffen. Danach ist das Grundkapital um bis zu 55.000.000,00 € durch Ausgabe von bis zu 55.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht.

Im Geschäftsjahr 2025 sind 15.842.652 Deutsche Wohnen SE-Aktien eingereicht worden. Gemäß dem Umtauschverhältnis hat die Gesellschaft aus dem Bedingten Kapital 2025 12.594.898 Aktien der Vonovia SE geschaffen und anteilig an die Deutsche Wohnen SE-Aktionäre verteilt. Das verbleibende Bedingte Kapital 2025 beläuft sich somit auf 42.405.102,00 €.

Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 16. April 2021 gefassten und mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Mai 2025 reduzierten Ermächtigung zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen wurde ein bedingtes Kapital „Bedingtes Kapital 2021“ geschaffen. Danach ist das Grundkapital durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Mai 2025 noch um bis zu 57.525.732,00 € durch Ausgabe von bis zu 57.525.732 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von den im Kapitalerhöhungsbeschluss zum Bedingten Kapital 2021 dargestellten Schuldtiteln von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch machen bzw. Wandlungspflichten erfüllen oder soweit die Gesellschaft anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft gewährt und soweit die Wandlungsrechte nicht anderweitig bedient werden.

Weiterhin wurde zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 28. Mai 2025 gefassten Ermächtigung zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen ein neues bedingtes Kapital „Bedingtes Kapital 2025 II“ geschaffen. Zu diesem Zwecke ist das Grundkapital durch Beschluss dieser Hauptversammlung um bis zu 164.570.585,00 € durch Ausgabe von bis zu 164.570.585 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von den im Kapitalerhöhungsbeschluss zum Bedingten Kapital 2025 II dargestellten Schuldtiteln von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch machen bzw. Wandlungspflichten erfüllen oder soweit die Gesellschaft anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft gewährt und soweit die Wandlungsrechte nicht anderweitig bedient werden.

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

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

Mitglieder des Vorstands werden gemäß Art. 9 Abs. 1, Art. 39 Abs. 2 SE-VO und §§ 84 und 85 AktG vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder gemäß der Satzung der Vonovia SE für einen Zeitraum von höchstens sechs Jahren. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens sechs Jahre, ist zulässig. Die Satzung der Vonovia SE ergänzt hierzu in § 8 Abs. 1, dass der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern besteht. Er kann ein Mitglied des Vorstands zum Vorstandsvorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden ernennen.

Gemäß Art. 59 SE-VO beschließt grundsätzlich die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Gemäß § 17 Abs. 4 der Satzung bedürfen Satzungsänderungen, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben, einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen bzw., sofern mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist, der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

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

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

Bochum, den 16. März 2026

Der Vorstand

Luka Mucic
(CEO)

Arnd Fittkau
(CRO)

Philip Grosse
(CFO)

Daniel Riedl
(CDO)

Ruth Werhahn
(CHRO)

Konzernabschluss

198 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
199 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
200 Konzernbilanz
202 Konzern-Kapitalflussrechnung
204 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

206 Konzernanhang
206 Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
216 Abschnitt (B): Periodenerfolg
225 Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
232 Abschnitt (D): Vermögen
262 Abschnitt (E): Kapitalstruktur
281 Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
286 Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

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

Konzernbilanz

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

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

Konzern-Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

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

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

Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung

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

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

Konzernanhang

(A): Grundlagen des Konzernabschlusses

1 Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

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

2 Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse

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

Tochterunternehmen

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

Nicht beherrschende Anteile

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

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

Verlust der Beherrschung

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

Assoziierte Unternehmen und gemeinschaftliche Vereinbarungen

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

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

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

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

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

3 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

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

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

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

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

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

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

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

Akquisition QUARTERBACK München GmbH

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

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

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

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

in Mio. €	
Sachanlagen	5,9
Finanzielle Vermögenswerte	10,7
Liquide Mittel	1,2
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	1,2
Summe Vermögenswerte	**19,0**
Verbindlichkeiten aus Leasing	4,6
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	3,4
Summe Schulden	**8,0**
Nettovermögen zu Zeitwerten	**11,0**
Gegenleistung	11,0
Goodwill	**0,0**

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

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

4 Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden

Kredite und Forderungen

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

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

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

Derivative Finanzinstrumente und Andienungsrechte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Währungsumrechnung

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Fremdwährungstransaktionen der Konzerngesellschaften werden entsprechend der Zeitbezugsmethode mit dem jeweils aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalls 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	
Basis: 1 €	31.12.2024	31.12.2025	2024	2025
AUD – Australischer Dollar*	–	1,76	–	1,78
CHF – Schweizer Franken	0,94	0,93	0,95	0,94
GBP – Britisches Pfund	0,83	0,87	0,85	0,86
NOK – Norwegische Krone*	–	11,84	–	11,72
SEK – Schwedische Krone	11,46	10,82	11,43	11,07

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

6 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

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

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

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

> IAS 21 „Auswirkungen von Wechselkursänderungen"

Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

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

IFRS 18 – Presentation and Disclosure in Financial Statements

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

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

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

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

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

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

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

* Noch nicht gebilligt.

Schätzungen und Annahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wahlrechts- und Ermessensausübungen

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

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

> Im Rahmen der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 können Ermessensentscheidungen notwendig sein, die sich auf die voraussichtlichen Umsatzerlöse, die Gesamtkosten eines Projekts sowie den Fertigstellungsgrad beziehen. Diese haben Auswirkungen auf die Höhe und die zeitliche Verteilung der Umsatzerlöse. Die Bestimmung des Transaktionspreises kann Schätzungen und Annahmen unterliegen, insbesondere im Fall variabler Gegenleistungen oder Gewährleistungseinbehalten.
> Um im Rahmen der zeitraumbezogenen Umsatzerlösrealisation nach IFRS 15 die Erlöse den einzelnen Berichtsperioden verursachungsgerecht zuzuordnen, wurde zur Ermittlung des Fertigstellungsgrads bzw. Leistungsfortschritts aufgrund von Objektivierbarkeit und Messbarkeit die Cost-to-Cost-Methode als ein inputorientiertes Verfahren gewählt.
> Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
> Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
> Die Entscheidung, wie eine Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
> Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe einzelner zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermessensbehaftet sein. Die im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter, wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate, können ebenfalls ermessensbehaftet sein. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation" (IAS 36.86) kann es sich bei dem Abgang des Geschäfts- oder Firmenwerts im Rahmen von Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
> Bei der Abgrenzung einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerung kann es sich um eine Ermessensentscheidung handeln. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs" (IFRS 5) kann die Klassifizierung als aufgegebener Geschäftsbereich (Discontinued Operation) ermessensbehaftet sein. Weiterhin kann es sich bei der Einschätzung, ob eine Veräußerung innerhalb eines Jahres als höchstwahrscheinlich gilt, um eine Ermessensentscheidung handeln.
> Die bilanzielle Abbildung eines verpflichtenden Erwerbs von nicht beherrschenden Anteilen nach dem Kontrollerwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots ist zurzeit nicht abschließend geregelt. Grundsätzlich erfolgt im Rahmen eines öffentlichen Angebots der Erwerb von Anteilen in der zweiten Angebotsfrist zu exakt gleichen Konditionen wie im Zuge der ersten Angebotsfrist, und die beiden Erwerbe stehen in einem engen inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang. Somit stellt der Erwerb, auch wenn in zwei Angebotsfristen durchgeführt, einen einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction") dar. Nach dem Vollzug des späteren Erwerbs ist die ursprüngliche Kaufpreisallokation zum Erwerbsstichtag rückwirkend anzupassen, sodass es zu einer Veränderung der übertragenen Gegenleistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerts kommt.

8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

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

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

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

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

Abschnitt (B): Periodenerfolg

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die unter Abzug von 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** und zum Verkauf vorgesehenen Projektentwicklungen erfolgt die Gewinnrealisierung abhängig von der vertraglichen Ausgestaltung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen. Für verbleibende Restverpflichtungen wird eine Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko erfasst.

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

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

9 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

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

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

10 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

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

Der Anstieg der Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien sowie korrespondierend dazu die Abgangsbuchwerte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien resultieren im Wesentlichen aus dem im 1. Quartal 2025 realisierten Verkauf des Portfolios in Berlin mit rund 4.500 Wohneinheiten. Für weitere Erläuterungen zum Verkauf des Portfolios in Berlin („linked transaction“) siehe

→ **[D36] Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie Vermögenswerte und Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche.**

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

11 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

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

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

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

13 Aktivierte Eigenleistungen

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

14 Materialaufwand

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

15 Personalaufwand

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

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

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

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 13,9 Mio. € (2024: 9,7 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 7,1 Mio. € (2024: 6,4 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTI) in Höhe von 14,8 Mio. € (2024: 10,2 Mio. €) enthalten (siehe **→ [E38] Rückstellungen**).

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

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

16 Sonstige betriebliche Erträge

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

17 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

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

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

18 Zinserträge

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

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

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

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

19 Zinsaufwendungen

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

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

Gegenläufig wirkt der Zinseffekt aus Teilrückkäufen von Anleihen.

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

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

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

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

20 Sonstiges Finanzergebnis

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

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

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

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

21 Ertragsteuern

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

22 Segmentberichterstattung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

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

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

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

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
01.01. – 31.12.2025						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					1.070,7	1.070,7
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			–	412,6		412,6
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	27,5	133,0	–	3,1	0,9	164,5
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	**27,5**	**133,0**	**–**	**415,7**	**1.071,6**	**1.647,8**
davon zeitraumbezogen				60,6		60,6
davon zeitpunktbezogen	27,5	133,0	–	355,1	1.071,6	1.587,2
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	3.417,2	0,7	–	11,0		3.428,9
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)		5,0	–			5,0
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*					249,7	249,7
Andere Umsatzerlöse	**3.417,2**	**5,7**	**–**	**11,0**	**249,7**	**3.683,6**
Umsatzerlöse	**3.444,7**	**138,7**	**–**	**426,7**	**1.321,3**	**5.331,4**
01.01. – 31.12.2024						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					1.284,0	1.284,0
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			–	851,8		851,8
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	26,1	118,5	–	0,8		145,4
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	**26,1**	**118,5**	**–**	**852,6**	**1.284,0**	**2.281,2**
davon zeitraumbezogen				157,8		157,8
davon zeitpunktbezogen	26,1	118,5	–	694,8	1.284,0	2.123,4
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	3.323,5	0,8	–	7,3		3.331,6
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)		61,4	–			61,4
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*					264,9	264,9
Andere Umsatzerlöse	**3.323,5**	**62,2**	**–**	**7,3**	**264,9**	**3.657,9**
Umsatzerlöse	**3.349,6**	**180,7**	**–**	**859,9**	**1.548,9**	**5.939,1**

* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

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

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

23 Ergebnis je Aktie

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

24 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 der Vonovia SE in Höhe von 1.125.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 1.060.270.481,25 € auf die 848.216.385 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2025 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 1,25 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 64.729.518,75 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2025 hinausgehen.

Abschnitt (D): Vermögen

25 Immaterielle Vermögenswerte

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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.

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 Gruppe von ZGE, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Value-add.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Value-add

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

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

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

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

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

26 Sachanlagen

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

27 Investment Properties

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2025	**78.343,1**
Zugänge	1.516,8
Aktivierte Modernisierungskosten	1.011,9
Erhaltene Zuschüsse	-10,6
Umbuchungen zu Sachanlagen	-0,6
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	362,2
Umbuchungen zu Immobilienvorräten	-17,6
Umbuchungen zu zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-119,6
Sonstige Umbuchungen	13,3
Abgänge	-186,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.390,0
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-392,2
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	48,3
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	39,1
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	394,8
Stand: 31. Dezember 2025	**82.392,8**

Stand: 1. Januar 2024	**81.120,3**
Zugänge	233,1
Aktivierte Modernisierungskosten	767,2
Erhaltene Zuschüsse	-7,2
Umbuchungen nach Sachanlagen	-22,3
Umbuchungen von Sachanlagen	17,1
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	197,8
Umbuchungen von Immobilienvorräten	10,2
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.941,6
Abgänge	-313,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.559,0
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-2,0
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	7,4
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	42,8
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-207,0
Stand: 31. Dezember 2024	**78.343,1**

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 miteinbezogen. Werden Immobilien im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben und handelt es sich dabei um einen Geschäftsbetrieb, erfolgt die Bilanzierung entsprechend den Regelungen des IFRS 3. Transaktionskosten werden dabei als Aufwand erfasst.

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

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

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

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

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

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

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe → **[E40] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten**.

Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

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

Langfristige Mietverträge

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

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

Verkehrswerte (Fair Values)

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Portfolio von Vonovia befinden sich auch Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücke mit vergebenen Erbbaurechten sowie Pflegeeinrichtungen. Projektentwicklungen für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Baufertigstellung – vorbehaltlich der Wertüberprüfung bei Triggering Events – mit der Kostenmethode bewertet. Nach Baufertigstellung erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit dem oben beschriebenen DCF-Verfahren. Flächen mit Baupotenzialen im Bestand werden in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwerts bewertet. Dabei werden Abschläge insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. 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 immobilienspezifischen Zinssatz abgeleitet.

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

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

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

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

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken, vergebenen Erbbaurechten und Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2025 auf 84.448,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 81.971,4 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 3,0 % (Gesamtbestand inklusive Schweden und Österreich; 31. Dezember 2024: 3,0 %). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 24,0 (31. Dezember 2024: 24,1) und ein Marktwert pro m² in Höhe von 2.361 € (31. Dezember 2024: 2.278 € pro m²). Ist-Mieten-Multiplikator und Marktwert liegen für den Bestand Schweden bei 17,3 und 2.293 € pro m² (31. Dezember 2024: 17,5 und 2.094 € pro m²), für Österreich bei 22,3 und 1.695 € pro m² (31. Dezember 2024: 21,4 und 1.606 € pro m²). Die Nettokaltmieten sowie weitere maßgebliche und bewertungsrelevante Bestandskennzahlen unseres Portfolios weisen wir im Kapitel Portfoliostruktur des Lageberichts aufgegliedert je Regionalmarkt aus.

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

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

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

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

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

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

Verwaltungskosten Wohnen (in €/Mieteinheit pro Jahr)	Instandhaltungskosten Wohnen (in €/m² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m² pro Monat)	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungszinssatz Gesamt	Kapitalisierungszinssatz Gesamt
328	17,49	9,45	2,1 %	0,5 %	4,9 %	3,0 %
353	16,97	11,14	2,2 %	1,0 %	5,3 %	3,3 %
348	15,24	8,48	1,8 %	2,3 %	5,0 %	3,4 %
349	16,61	9,86	2,0 %	1,5 %	5,2 %	3,4 %
315	16,65	7,93	2,0 %	1,8 %	5,1 %	3,3 %
339	16,68	9,97	2,1 %	1,0 %	5,0 %	3,2 %
338	16,48	8,74	2,0 %	1,8 %	5,3 %	3,5 %
339	17,02	14,28	2,2 %	0,5 %	5,3 %	3,3 %
340	17,39	9,31	1,9 %	1,5 %	5,5 %	3,9 %
355	17,41	10,65	2,1 %	1,1 %	5,3 %	3,4 %
333	17,10	8,00	2,1 %	1,7 %	5,2 %	3,4 %
349	15,65	7,45	1,6 %	2,9 %	5,3 %	4,0 %
345	15,57	8,23	2,0 %	1,6 %	5,2 %	3,4 %
344	15,49	8,61	2,0 %	1,8 %	5,3 %	3,6 %
353	17,37	10,01	2,1 %	0,6 %	5,0 %	3,0 %
345	16,72	8,73	1,9 %	2,4 %	5,4 %	3,7 %
338	**16,77**	**9,29**	**2,0 %**	**1,4 %**	**5,1 %**	**3,3 %**
357	17,88	8,65	1,9 %	2,5 %	5,9 %	4,2 %
338	**16,78**	**9,28**	**2,0 %**	**1,4 %**	**5,1 %**	**3,3 %**
405	14,04	11,72	2,0 %	1,8 %	6,1 %	4,2 %
n.a.	21,74	6,50	1,7 %	2,4 %	6,2 %	n.a.

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

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

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

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

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,0 % (31. Dezember 2024: 2,0 %). Für das österreichische Portfolio wurde für 63,6 % (31. Dezember 2024: 48,4 %) des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.646 € pro m² (31. Dezember 2024: 2.414 € pro m²) angenommen.

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

Sensitivitätsanalysen

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

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

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)							
Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs-kosten Wohnen (in €/m² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m² pro Monat)	Markt-mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs-zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs-zinssatz Gesamt	
322	17,28	9,19	2,3 %	0,5 %	5,1 %	3,0 %	
347	16,77	10,70	2,2 %	1,2 %	5,3 %	3,3 %	
342	14,97	8,06	1,9 %	2,4 %	5,0 %	3,4 %	
343	16,42	9,42	2,1 %	1,5 %	5,3 %	3,4 %	
309	16,43	7,40	2,0 %	1,8 %	5,1 %	3,3 %	
332	16,46	9,68	2,1 %	1,1 %	5,1 %	3,2 %	
331	16,36	8,43	2,0 %	1,7 %	5,3 %	3,6 %	
333	16,97	13,72	2,3 %	0,5 %	5,3 %	3,3 %	
334	17,30	8,93	2,1 %	1,5 %	5,7 %	3,9 %	
349	17,35	10,22	2,1 %	1,1 %	5,3 %	3,4 %	
326	17,13	7,49	2,0 %	2,1 %	5,0 %	3,3 %	
343	15,50	7,15	1,7 %	3,0 %	5,4 %	4,1 %	
339	15,40	7,95	2,0 %	1,8 %	5,2 %	3,4 %	
339	15,29	8,32	2,1 %	1,7 %	5,6 %	3,8 %	
346	17,27	9,69	2,1 %	0,7 %	5,0 %	3,1 %	
339	16,49	8,41	2,0 %	2,4 %	5,4 %	3,7 %	
331	**16,58**	**8,92**	**2,1 %**	**1,4 %**	**5,2 %**	**3,3 %**	
362	17,86	8,60	2,0 %	2,2 %	6,1 %	4,2 %	
332	**16,59**	**8,92**	**2,1 %**	**1,4 %**	**5,2 %**	**3,3 %**	
386	13,34	10,49	2,1 %	2,0 %	6,2 %	4,1 %	
n.a.	21,90	6,50	1,7 %	2,4 %	6,2 %	n.a.	

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

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

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

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

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

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

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern			
	Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
	-2 %/+2 %	-0,2 %/+0,2 %-Punkte	-1 %/+1 %-Punkte	-0,25 %/+0,25 %-Punkte
	-2,5/2,4	-8,2/9,6	0,7/-1,8	9,6/-8,1
	-2,4/2,4	-6,8/7,8	1,0/-1,6	8,2/-7,0
	-2,6/2,6	-7,6/8,7	2,0/-2,1	8,2/-7,1
	-2,4/2,4	-7,1/8,2	1,7/-1,8	8,4/-7,2
	-2,5/2,5	-7,4/8,6	1,9/-1,9	8,4/-7,2
	-2,4/2,4	-7,5/8,7	1,2/-1,8	8,8/-7,5
	-2,6/2,6	-7,2/8,3	1,9/-1,9	8,0/-6,9
	-2,1/2,1	-6,8/7,9	0,6/-1,5	8,9/-7,5
	-2,6/2,5	-6,6/7,4	1,9/-2,0	7,1/-6,3
	-2,4/2,4	-6,7/7,7	1,3/-1,7	7,9/-6,8
	-2,4/2,4	-7,3/8,5	1,9/-1,9	8,4/-7,2
	-2,7/2,7	-6,8/7,7	2,3/-2,3	6,8/-6,0
	-2,5/2,5	-7,6/8,8	2,0/-2,0	8,3/-7,2
	-2,5/2,5	-7,0/8,1	1,9/-1,9	7,7/-6,6
	-2,5/2,6	-7,6/9,0	0,9/-1,7	8,9/-7,5
	-2,6/2,5	-6,8/7,8	1,8/-1,9	7,5/-6,5
	-2,5/2,4	**-7,5/8,7**	**1,3/-1,8**	**8,6/-7,4**
	-2,7/2,6	-6,9/7,8	1,9/-2,1	7,7/-6,7
	-2,5/2,4	**-7,5/8,7**	**1,3/-1,8**	**8,6/-7,4**
	-3,0/3,1	-7,2/8,2	0,6/-1,1	6,8/-6,0
	-0,2/0,2	-0,5/0,5	0,8/-0,8	3,5/-3,3

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

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

Vertragliche Verpflichtungen

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

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

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

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

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

Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern			
	Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
	-2 %/+2 %	-0,2 %/+0,2 %-Punkte	-1 %/+1 %-Punkte	-0,25 %/+0,25 %-Punkte
	-2,4/2,3	-8,1/9,5	0,7/-1,8	9,5/-8,0
	-2,3/2,3	-6,8/7,8	1,1/-1,6	8,2/-7,0
	-2,7/2,6	-7,7/8,9	2,0/-2,1	8,3/-7,1
	-2,4/2,4	-7,1/8,2	1,7/-1,7	8,2/-7,1
	-2,6/2,6	-7,5/8,7	1,9/-1,9	8,4/-7,2
	-2,4/2,4	-7,4/8,6	1,2/-1,7	8,8/-7,5
	-2,5/2,5	-7,1/8,2	1,9/-1,9	7,9/-6,8
	-2,1/2,1	-7,0/8,1	0,7/-1,5	8,9/-7,6
	-2,6/2,5	-6,6/7,4	1,9/-1,9	7,1/-6,3
	-2,4/2,4	-6,8/7,8	1,4/-1,7	8,0/-6,9
	-2,6/2,5	-7,8/9,0	2,0/-2,0	8,6/-7,4
	-2,8/2,8	-6,7/7,6	2,3/-2,3	6,6/-5,9
	-2,5/2,5	-7,5/8,8	2,0/-2,0	8,3/-7,1
	-2,5/2,4	-6,7/7,7	1,8/-1,9	7,3/-6,4
	-2,4/2,4	-7,5/8,8	1,0/-1,7	8,9/-7,5
	-2,6/2,5	-6,8/7,8	1,8/-1,9	7,4/-6,5
	-2,4/2,4	**-7,5/8,6**	**1,3/-1,8**	**8,6/-7,3**
	-2,2/2,3	-5,9/6,8	1,7/-1,7	7,0/-6,2
	-2,4/2,4	**-7,5/8,6**	**1,3/-1,8**	**8,6/-7,3**
	-2,7/2,8	-7,4/8,6	0,6/-1,1	6,9/-6,1
	-0,4/0,4	-0,9/1,0	0,9/-0,9	4,0/-3,6

28 Finanzielle Vermögenswerte

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Aufgrund der Folgebewertung der Call-Optionen, die Vonovia im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Minderheitsbeteiligungen am sogenannten Südewo-Portfolio in Baden-Württemberg sowie am sogenannten Norddeutschland-Portfolio erhalten hat, ist der Bilanzwert zum 31. Dezember 2025 um 60,0 Mio. € auf 671,0 Mio. € gesunken (31. Dezember 2024: 731,0 Mio. €). Die Fortschreibung zum 31. Dezember 2025 wurde maßgeblich durch bereits gezahlte Dividenden und die Veränderung des WACC beeinflusst. Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde für die Call-Optionen der WACC um +0,5 %/-0,5 % verändert, was eine erfolgswirksame Eigenkapitalveränderung von -76,0 Mio. €/+86,0 Mio. € (31. Dezember 2024: -89,0 Mio. €/+108,0 Mio. €) zur Folge hätte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Fälligkeitsstruktur der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

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

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

29 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

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

Gropyus AG

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

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

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

Mosaik Fonds

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

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

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

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

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

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

* Vorjahresdarstellung wurde angepasst.

QUARTERBACK-Gruppe

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

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

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

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

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

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

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

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

Übrige At-Equity-Beteiligungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30 Sonstige Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

31 Laufende Ertragsteueransprüche

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

32 Vorräte

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. CO_2- und Grünstrom-Zertifikate werden zu Anschaffungskosten angesetzt und in der Folge auf Wertminderungen zum Abschlussstichtag geprüft.

Die Vorräte beinhalten im Wesentlichen Reparaturmaterialien der internen Handwerkerorganisation in Höhe von 14,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 11,5 Mio. €) und CO_2-Zertifikate, die von der Vonovia Energie Service im Rahmen des CO_2-Emissionshandels vorgehalten werden müssen, in Höhe von 13,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 1,6 Mio. €). In Einzelfällen können in den Zertifikaten auch kleinere Bestände an Grünstromzertifikaten enthalten sein, die dazu dienen, die Nachweispflichten für ein Grünstromprodukt zu erfüllen.

33 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert
				zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig					
in Mio. €	Bruttowert	Wert-berichtigung	zum Abschluss-stichtag weder wertge-mindert 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	entspricht dem maximalen Ausfall-risiko*
Forderungen aus dem Verkauf von Bestands-immobilien	1,6	-0,9	118,1	13,2	8,9	3,8	1,5	6,0	152,2
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten			66,9	0,0	0,5	0,7	1,2	3,1	72,4
Forderungen aus Vermietung	113,7	-56,4							57,3
Forderungen aus anderen Lieferun-gen und Leistungen	27,3	-6,2	31,5	2,6	1,9	1,5	0,7	0,5	59,8
Stand 31. Dezem-ber 2025	**142,6**	**-63,5**	**216,5**	**15,8**	**11,3**	**6,0**	**3,4**	**9,6**	**341,7**
Forderungen aus dem Verkauf von Bestands-immobilien	1,7	-1,0	102,3	29,6	5,1	0,7	2,1	1,1	141,6
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten			302,4	8,3	7,9	1,7	1,0	2,3	323,6
Forderungen aus Vermietung	126,9	-55,4							71,5
Forderungen aus anderen Lieferun-gen und Leistungen	27,1	-6,4	21,1	1,8	2,5	0,9	0,5	0,4	47,9
Stand 31. Dezem-ber 2024	**155,7**	**-62,8**	**425,8**	**39,7**	**15,5**	**3,3**	**3,6**	**3,8**	**584,6**

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Berechnungsmethodik Forderungen gegen ehemalige Mieter

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

Der Verlust bei Ausfall setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

Forderungen gegen Bestandsmieter

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

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

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

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

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

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

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

34 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

35 Immobilienvorräte

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Bestimmung der Nettoveräußerungswerte erfolgt auf Grundlage einer Vertriebseinschätzung zu den voraussichtlich zu erzielenden Verkaufspreisen je m². Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

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

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

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

Wertminderungsaufwand bezüglich der Veräußerungsgruppe

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

Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs

Im Zuge einer strategischen Überprüfung hatte das Management im Jahr 2023 entschieden, den Geschäftsbereich Pflege zu veräußern. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang des Jahres 2025 konnten wie geplant die Objekte sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Im 1. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für 19 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe „Katharinenhof" erfolgt. Im 2. Quartal 2025 sind Besitzübergänge für weitere zwei Pflegeimmobilien erfolgt. Im 3. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für weitere 14 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (P&W) erfolgt. Im 4. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für die restlichen vier Pflegeimmobilien erfolgt. Mit diesen Vorgängen wurde die Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs Pflege abgeschlossen.

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

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

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

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

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

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

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

Angaben zu Mitarbeitern

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

Ergebnis aus der Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs

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

Ergebnis aus Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche

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

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

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

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

Kumulative Erträge oder Aufwendungen, die im sonstigen Ergebnis enthalten sind

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

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

Ergebnis je Aktie

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

Cashflows aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

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

Abschnitt (E): Kapitalstruktur

37 Eigenkapital

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

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

Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

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

Dividende

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

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

Genehmigtes Kapital

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

Kapitalrücklage

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

Gewinnrücklagen und nicht beherrschende Anteile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige Rücklagen

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

38 Rückstellungen

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Diese qualifizieren jeweils als Planvermögen im Sinne des IAS 19.

Übersteigt der Wert des Vermögens den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des 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. Für eine Berücksichtigung als leistungsorientierter Plan in der Rechnungslegung sind die erforderlichen Daten und Informationen nicht verfügbar (insbesondere Angaben über die individuellen Anwartschaften und das dem Mitgliedsunternehmen zugeordnete Planvermögen), sodass der Plan in Anwendung von IAS 19.34 als beitragsorientierter Plan behandelt wird.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	VO 1/VO 2 Veba Immobilien	VO 60/VO 91 Eisenbahnges.	Bochumer Verband
Art der Leistungen	**Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung**	**Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung**	**Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung**
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 (hälftig)
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	304	586	313

	VO 1991/VO 2002 Gagfah	VO Richtlinie Gagfah M	VO 2017 VBL-Ersatzversorgung
Art der Leistungen	**Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung**	**Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung**	**Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung**
Ruhegeldfähige Bezüge	Gehalt September eines jeden Jahres	Endgehalt	Gehalt eines jeden Jahres
Max. Versorgungsgrad	Baustein p. a.	Ja	Baustein p. a.
Gesamtversorgungsmodell	Nein	Ja	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Keine	Keine
Bruttoleistungsgrenze	Keine	Ja	Keine
Anpassung der Renten	1 % p. a.	§ 16 Abs. 1, 2 BetrAVG	1 % p. a.
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr	Keine
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	Individualregelung
Anzahl Anspruchsberechtigte	1.083	260	115

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

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

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

Die Gesellschaft hat sich dazu entschlossen, den Innenfinanzierungseffekt der Pensionsrückstellungen zu nutzen und hat nur zu einem relativ geringen Teil Pensionsverpflichtungen mit Planvermögen hinterlegt. Für ehemalige Vorstände wurden zwecks einer zusätzlichen 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 %	31.12.2024	31.12.2025
Rechnungszins	3,39	4,08
Rententrend	2,00	2,00
Gehaltstrend	3,00	3,00

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

Um Rentenanpassungen, die aufgrund der hohen Inflation der letzten Jahre antizipiert werden, in den Pensionsverpflichtungen sachgerecht abzubilden, wurde 2024 für die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine einmalige Erhöhung der laufenden Renten um 2,20 % berücksichtigt. 2025 war dies nicht mehr erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sensitivitätsanalysen

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

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

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

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

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

Übrige Rückstellungen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Entwicklung der übrigen Rückstellungen Geschäftsjahr

in Mio. €	Stand 01.01. 2025	Änderungen des Konsolidierungskreises	Zuführungen	Auflösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Wertveränderung aus Währungsumrechnung	Umbuchung	Umbuchung im Zusammenhang mit aufgegebenen Geschäftsbereichen	Inanspruchnahme	Stand 31.12. 2025
Übrige Rückstellungen											
Umweltschutzmaßnahmen	13,6					-0,2				-0,8	12,6
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	123,8		33,6	-46,3	-0,1	0,7				-10,6	101,1
Sonstige übrige Rückstellungen	267,1	0,0	168,4	-11,6	0,0	0,6		-1,7		-76,4	346,4
	404,5	**0,0**	**202,0**	**-57,9**	**-0,1**	**1,1**		**-1,7**		**-87,8**	**460,1**

Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 01.01. 2024	Änderungen des Konsolidierungskreises	Zuführungen	Auflösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Wertveränderung aus Währungsumrechnung	Umbuchung	Umbuchung im Zusammenhang mit aufgegebenen Geschäftsbereichen	Inanspruchnahme	Stand 31.12. 2024
Übrige Rückstellungen											
Umweltschutzmaßnahmen	14,4					0,3				-1,1	13,6
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	62,4		96,1	-13,5	0,0	0,7		-10,4		-11,5	123,8
Sonstige übrige Rückstellungen	187,7		146,0	-28,1		-0,2		0,0	0,8	-39,1	267,1
	264,5		**242,1**	**-41,6**	**0,0**	**0,8**		**-10,4**	**0,8**	**-51,7**	**404,5**

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

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

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

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

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

39 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

40 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

in Mio. €	Stand 01.01.2025	Neuaufnahme	Planmäßige Tilgungen	Außerplanmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzinsmethode	Umbuchung im Zusammenhang mit aufgegebenen Geschäftsbereichen	Sonstige Anpassungen	Wechselkursdifferenzen	Stand 31.12.2025
Unternehmensanleihe (AUD)	–	476,9			-2,8			6,6	480,7
Unternehmensanleihe (CHF)	407,1				0,3			4,3	411,7
Unternehmensanleihe (GBP)	474,1				1,9			-24,0	452,0
Unternehmensanleihe (NOK)	–	88,3						-3,9	84,4
Unternehmensanleihe (SEK)	173,9	91,2			-0,2			11,5	276,4
Unternehmensanleihe (EMTN)	16.538,0	1.400,0	-2.594,4	-511,8	1,0		49,5		14.882,3
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)	2.121,6	850,0		-364,3	-8,6				2.598,7
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)	2.903,7	750,0		-533,0	5,0				3.125,7
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen-Bond)	1.792,3		-589,7		-8,4				1.194,2
Inhaberschuldverschreibungen	1.343,3				-10,7				1.332,6
Namensschuldverschreibungen	620,6				-5,5				615,1
Wandelschuldverschreibungen	–	1.300,0					-131,4		1.168,6
Schuldscheindarlehen	1.043,4				0,4				1.043,8
Hypothekendarlehen*	14.961,0	843,6	-580,1	-479,3	-41,4		-69,7	65,9	14.700,0
Zinsabgrenzungen	272,0						-7,9		264,1
	42.651,0	**5.800,0**	**-3.764,2**	**-1.888,4**	**-69,0**		**-159,5**	**60,4**	**42.630,3**

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

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

in Mio. €	Stand 01.01.2024	Neuaufnahme	Planmäßige Tilgungen	Außerplanmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzinsmethode	Umbuchung im Zusammenhang mit aufgegebenen Geschäftsbereichen	Sonstige Anpassungen	Wechselkursdifferenzen	Stand 31.12.2024
Unternehmensanleihe (CHF)	–	407,1							407,1
Unternehmensanleihe (GBP)	–	465,1			9,0				474,1
Unternehmensanleihe (SEK)	113,1	111,2	-48,5		-1,9				173,9
Unternehmensanleihe (EMTN)	18.330,5		-1.814,0		21,5				16.538,0
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)	2.119,5				2,1				2.121,6
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)	2.062,0	850,0			-8,3				2.903,7
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen-Bond)	1.803,5				-11,2				1.792,3
Inhaberschuldverschreibungen	1.352,2				-8,9				1.343,3
Namensschuldverschreibungen	624,3				-3,7				620,6
Schuldscheindarlehen	1.047,6				-4,2				1.043,4
Commercial Paper	497,4		-500,0		2,6				–
Hypothekendarlehen*	14.716,5	1.111,0	-488,1	-361,7	-5,1	35,7	-7,6	-39,7	14.961,0
Zinsabgrenzungen	230,5						41,5		272,0
	42.897,1	**2.944,4**	**-2.850,6**	**-361,7**	**-8,1**	**35,7**	**33,9**	**-39,7**	**42.651,0**

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

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

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

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

* Für die Fremdwährungsunternehmensanleihen ist die währungsgesicherte Nominalverpflichtung angegeben.
** Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.
*** Vonovia ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

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

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

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

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rückzahlung von Anleihen von Deutsche Wohnen

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

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

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

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

Fremdwährungsanleihen

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

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

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

Wandelanleihen

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

Besicherte Finanzierung

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

Rückzahlung Darlehen Europäische Investitionsbank

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

Besicherte Finanzierungen Deutsche Wohnen

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

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

41 Derivate

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

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

42 Andienungsrechte

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Entwicklung der Andienungsrechte

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

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

43 Leasingverhältnisse

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

Neben dem klassischen PKW-Leasing (KFZ-Leasing) über eine feste Laufzeit von drei bis fünf Jahren werden im Vonovia Konzern auch IT-Ausstattung (IT-Leasing), Wohn- und Gewerbeimmobilien für Zwecke der Weitervermietung (Zwischenmietverträge), Wärmeerzeugungsanlagen zur Versorgung der eigenen Immobilien mit Wärme (Contracting), Wasser- und Wärmemengenzähler (Messtechnik), Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien sowie Bürogebäude, Büro-, Lager- und Parkflächen (Gewerbemietverträge) geleast. Im Rahmen von Gestattungsverträgen mit öffentlichen Institutionen wird Vonovia das Recht eingeräumt, öffentliche Grundstücke als Lager- oder Stellplatz, zur Verlegung von Kabeln oder Heizungsrohren oder zur Errichtung von Spielplätzen nutzen zu können. Den größten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben langfristige Erbbaurechtsverträge. Hierbei werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohn- und Gewerbeimmobilien angemietet. Diese Verträge haben grundsätzlich eine Laufzeit von 99 Jahren.

Entwicklung der Nutzungsrechte

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

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

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

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

Gegenläufig wirken Zugänge an Nutzungsrechten im Geschäftsjahr 2025, vor allem aus Erbbaurechten (+25,1 Mio. €) und aus Gewerbemietverträgen (+14,1 Mio. €). Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen gestiegene Erbbauzinsen und verlängerte Vertragslaufzeiten (Erbbaurechte) bzw. indexbasierte Mietanpassungen und neu abgeschlossene Verträge (Gewerbemietverträge). Die Zugänge an Nutzungsrechten aus Gewerbemietverträgen enthalten 5,3 Mio. € aus der Erstkonsolidierung der BUWOG Bauträger Süd GmbH.

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

44 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der 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 Garantiedividende im Rahmen von geltenden Ergebnisabführungsverträgen oder Co-Investorenvereinbarungen in Höhe von 792,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 208,8 Mio. €).

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

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

45 Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

46 Sonstige Verbindlichkeiten

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

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

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

Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

47 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte im Geschäftsjahr 2025 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Beteiligungs- und Tochterunternehmen. Diese Transaktionen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
in Mio. €	2024	2025	2024	2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
Tochterunternehmen (nicht konsolidiert)	0,0	0,0	0,2	0,0	–	0,0	0,0	0,0	–	–
Assoziierte Unternehmen	81,8	222,3	99,0	66,0	403,1	92,1	3,1	4,0	217,1	52,9
Gemeinschaftsunternehmen	15,5	3,6	73,2	102,7	140,5	46,6	0,3	0,3	33,3	3,8
Sonstige nahestehende Unternehmen	0,1	0,1	3,8	–	–	0,1	0,0	–	–	–
	97,4	**226,0**	**176,2**	**168,7**	**543,6**	**138,8**	**3,4**	**4,3**	**250,4**	**56,7**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

48 Anteilsbasierte Vergütung

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Vorstand von Vonovia

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

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

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

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

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

Führungskräfte von Vonovia unterhalb der Vorstandsebene

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

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

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

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

Mitarbeiter

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

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

49 Bezüge gemäß § 314 HGB

Bezüge des Aufsichtsrats

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

Gesamtbezüge des Vorstands

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

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

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

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

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

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

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

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

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

50 Honorare des Abschlussprüfers

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

in Mio. €	**2024**	**2025**
Abschlussprüfungen	9,6	10,1
davon Netzwerkgesellschaften	0,8	0,8
Andere Bestätigungsleistungen	1,2	1,3
davon Netzwerkgesellschaften	–	0,1
Sonstige Leistungen	–	0,1
	10,8	**11,4**

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

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

51 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

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

Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

52 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:

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

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

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €	Buchwerte 31.12.2024
Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.756,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	584,6
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	77,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	49,7
Sonstige Ausleihungen	5,8
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	522,0
Wertpapiere	333,6
Übrige Beteiligungen	271,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	20,7
Call-Option auf EK-Instrumente	731,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	36,4
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	530,2
Unternehmensanleihen	24.410,7
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	18.240,3
Derivate und Put-Optionen	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	311,2
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	19,8
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	40,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	675,7
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	150,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	208,8

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

> Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,0 Mio. €).

> Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 1,7 Mio. €).

> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 449,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 499,8 Mio. €).

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

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in Mio. €	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	Bewertung Call-Optionen	Dividenden aus übrigen Beteiligungen	aus Folgebewertung: Wertberichtigung	aus Folgebewertung: Expected Credit Loss: Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	aus Folgebewertung: ausgebuchte Forderungen	aus Folgebewertung: ausgebuchte Verbindlichkeiten	ergebniswirksames Finanzergebnis 2024	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instrumente	Gesamtfinanzergebnis 2024
2024												
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	87,1	17,2			-32,9	-375,2	4,3		-299,5			-299,5
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-20,8		-107,0						-127,8			-127,8
Effektives Hedge Accounting – keine Bewertungskategorie des IFRS 9										11,2		11,2
EK-Instrumente erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – ohne Reklassifizierung				32,2					32,2		23,7	55,9
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-849,8							0,1	-849,7			-849,7
	-783,5	**17,2**	**-107,0**	**32,2**	**-32,9**	**-375,2**	**4,3**	**0,1**	**-1.244,8**	**11,2**	**23,7**	**-1.209,9**

53 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

54 Finanzrisikomanagement

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

Marktrisiken

Währungsrisiken

Liquiditätstransfers aus dem deutschen Teilkonzern an schwedische Tochtergesellschaften werden in der Regel durch den Abschluss von Devisentermingeschäften abgesichert. Darüber hinaus sind auch Währungsschwankungen aus Finanzierungsbeziehungen zu erwarten. Aktuell stehen zwei von der Vonovia SE auf schwedische Kronen dotierte Anleihen über jeweils 750,0 Mio. SEK aus. Die Währungsrisiken einer dieser Anleihen mit Laufzeit bis Juni 2026 wurden teilweise durch einen Fremdwährungsswap mit einem Nominalvolumen von 350,0 Mio. SEK reduziert. Eine weitere Anleihe über 500,0 Mio. SEK wurde im September 2024 begeben. Im Juni 2025 wurden zwei Anleihen mit einem Nominalbetrag von jeweils 500 Mio. SEK ausgegeben. Eine dieser Anleihen wird variabel verzinst, das hieraus resultierende Währungs- und Zinsrisiko wurde durch einen Fremdwährungsswap mit gleichen Nominalvolumen komplett abgesichert. Die andere Anleihe wird mit einem festen Kupon verzinst; hier wurde das Währungsrisiko durch einen Fremdwährungsswap mit einem Nominalvolumen von 200 Mio. SEK reduziert. Ausgehend von dem Wechselkurs zum 31. Dezember 2025 ergäbe sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus der schwedischen Krone zum Euro um -5 % ein Währungsgewinn von 7,5 Mio. € respektive bei einer Veränderung von +5 % ein Währungsverlust in Höhe von 6,8 Mio. €. Im Januar 2024 hat die Vonovia SE eine weitere Anleihe über 400,0 Mio. GBP platziert. Weiterhin hat die Vonovia SE im Jahr 2024 zwei Anleihen begeben, die auf Schweizer Franken dotieren. Die Emission im Februar 2024 belief sich über 150,0 Mio. CHF, im August wurde eine weitere Anleihe mit einem Nominalvolumen von 235,0 Mio. CHF platziert. Eine weitere Fremdwährungsanleihe wurde am 1. April 2025 über ein Nominalvolumen von 1,0 Mrd. NOK emittiert. Weiterhin hat die Vonovia SE im September 2025 eine Anleihe über 850,0 Mio. AUD, bestehend aus zwei Tranchen zu 300,0 Mio. AUD und 550,0 Mio. AUD, begeben. Die in den sechs Fällen entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) ausgeschaltet. Vonovia unterliegt ansonsten im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keinen weiteren wesentlichen Währungsrisiken.

Zinsrisiken

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

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

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

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

Sonstige Risiken

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

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

Kreditrisiken

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

Liquiditätsrisiken

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

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

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

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

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

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

Kreditrahmen

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

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

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

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

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

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

55 Kapitalmanagement

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

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

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital von Vonovia hat sich wie folgt entwickelt:

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

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

56 Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente

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

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

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

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

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

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

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

Die wesentlichen Parameter der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges stellen sich wie folgt dar:

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

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

Die wesentlichen Parameter der Währungsswaps stellen sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nach Ertragsteuern) auf die Entwicklung der sonstigen Rücklagen dargestellt:

		Änderungen der Periode		ergebniswirksame Reklassifizierung		
in Mio. €	Stand 01.01.	Veränderung CCS	Sonstige	Währungsrisiko	Zinsrisiken	Stand 31.12.
2025	**-8,2**	**-1,9**	**2,9**	**10,9**	**3,1**	**6,8**
2024	**-20,1**	**3,8**	**21,5**	**-13,5**	**0,1**	**-8,2**

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nach Ertragsteuern) auf die Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

Cashflow Hedges

in Mio. €	2024	2025
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	32,3	1,0
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-7,0	0,0
Realisierte Gewinne/Verluste	-21,1	20,8
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	7,7	-6,8
Summe	**11,9**	**15,0**

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2025 wurde für alle Swaps eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung (nach Ertragsteuern) bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

	Eigenkapitalveränderung		
in Mio. €	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Gewinn- und Verlust-rechnung erfolgswirksam	Summe
2025			
+ 50 Basispunkte	7,9	29,5	37,4
- 50 Basispunkte	-8,8	-29,8	-38,6
2024			
+ 50 Basispunkte	11,3	29,8	41,1
- 50 Basispunkte	-11,5	-30,1	-41,6

Eine weitere Sensitivitätsanalyse für die CCS zeigt, dass sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus um -0,5 % (+0,5 %), nach Berücksichtigung latenter Steuern, eine ergebnisneutrale Veränderung der sonstigen Rücklagen von -5,7 Mio. € (bzw. 5,5 Mio. €) (2024: -2,7 Mio. € (bzw. 2,8 Mio. €)) ergeben würde, während parallel ergebniswirksame Ineffektivitäten in Höhe von 0,0 Mio. € (bzw. -0,0 Mio. €) (2024: 0,0 Mio. € (bzw. -0,6 Mio. €)) entstünden.

Die Wandlungsrechte wurden ebenfalls einer Sensitivitätsanalyse unterzogen. Dabei haben wir in einem ersten Schritt die implizit abgeleitete Volatilität um jeweils +/-100bps geshiftet, was unter Berücksichtigung latenter Steuern eine erfolgswirksame Eigenkapitalveränderung von -4,1 Mio. €/+4,0 Mio. € zur Folge hätte. Darüber hinaus haben wir in einem zweiten Schritt den Aktienkurs zum 31. Dezember 2025 um +5 %/-5 % angepasst, was unter Berücksichtigung latenter Steuern eine erfolgswirksame Eigenkapitalveränderung von -9,0 Mio. €/+7,9 Mio. € nach sich zöge.

Für eine Minderheit an variabel verzinslichen Darlehen, die nicht in einer Sicherungsbeziehung designiert sind, hat eine abschließende Sensitivitätsanalyse ergeben, dass eine parallele Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte zu einem Effekt in der Gewinn- und Verlustrechnung von 19,8 Mio. € (bzw. -19,8 Mio. €), im Vorjahr 15,9 Mio. € (bzw. -15,9 Mio. €) geführt hätte.

57 Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Vonovia SE und ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben. Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Haftungsverhältnisse von Vonovia bestehen wie folgt:

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Bürgschaften i. Z. m. Development	248,0	267,7
Mietbürgschaften	3,1	3,5
Sonstige Verpflichtungen	3,4	1,0
	254,5	**272,2**

Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts-, Baurechts- und Vertriebsstreitigkeiten sowie in Einzelfällen um gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzungen (im Wesentlichen nach Übernahmen und Strukturmaßnahmen). Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben.

58 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

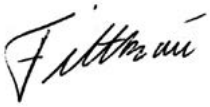
Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Investitionsverpflichtungen	1.209,8	1.256,3
Obligo aus Bestellungen für Modernisierungen und Neubau	486,6	623,4
IT-Dienstleistungsverträge	100,4	111,9
Ankaufsverpflichtungen	1.052,0	77,0
Verträge über TV-Grundversorgung	2,9	–
Sonstige	30,6	16,8
	2.882,3	**2.085,4**

Der Rückgang in den Ankaufsverpflichtungen rührt aus im Geschäftsjahr 2024 und 2025 durch Deutsche Wohnen geschlossene Kaufverträge zum Erwerb von Baugrundstücken und Bewirtschaftungsimmobilien von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe. Das Gesamtvolumen der geschlossenen Kaufverträge betrug rund 1,5 Mrd. €. Zum 31. Dezember 2025 bestehen Ankaufsverpflichtungen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 77,0 Mio. €.

Bochum, den 16. März 2026

Luka Mucic
(CEO)



Arnd Fittkau
(CRO)

Philip Grosse
(CFO)

Daniel Riedl
(CDO)

Ruth Werhahn
(CHRO)

Informationen

Im Sinne einer umfassenden Transparenz erläutern wir unsere Geschäftstätigkeit auch durch detaillierte Angaben gemäß den Anforderungen der European Public Real Estate Association (EPRA).

308 Anteilsbesitzliste von Vonovia
325 Weitere Angaben zu den Organen
328 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
337 Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die Konzernnachhaltigkeitserklärung
340 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
341 Berichterstattung nach EPRA
349 Glossar
352 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

Anteilsbesitzliste von Vonovia

zum 31. Dezember 2025 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Anlage zum Konzernabschluss

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia SE	Bochum/DE	
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen		
Deutschland		
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 [1]
Alboingärten Bauvorhaben Bessemerstraße GmbH	Schönefeld	100,00
Algarobo GmbH	Nürnberg	100,00 [1]
Alpha Asset Invest GmbH	Berlin	100,00 [1]
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Berlin	100,00 [1]
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	94,90 [1]
Amber Erste VV GmbH	Berlin	94,90 [1]
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	94,90 [1]
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	94,90 [1]
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	94,90 [1]
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	94,90 [1]
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	94,90 [1]
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00 [1]
Barmer Wohnungsbau GmbH	Wuppertal	92,03
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH	Wuppertal	100,00 [1]
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Wuppertal	100,00 [1]
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz V GmbH	Wuppertal	100,00
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden	94,73 [1]
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	100,00 [1]
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	100,00 [1]
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	100,00 [1]
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90 [1]
Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Bremen	89,90 [1]
Beragon VV GmbH	Berlin	94,90 [1]
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen	94,00 [1]
Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung	Bremen	89,90 [1]
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90 [1]
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90 [1]

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 1 GmbH	Schönefeld	100,00 [1]
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 2 GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 3 GmbH	Berlin	100,00 [1]
BUWOG - Bauen und Wohnen Leipzig GmbH	Leipzig	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Süd GmbH	Lindau (Bodensee)	100,00
BUWOG - Berlin I GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 [2] [3]
BUWOG - Berlin II GmbH	Kiel	89,90 [1]
BUWOG - Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 [2] [3]
BUWOG - Berlin Wohnen GmbH	Kiel	94,90 [1]
BUWOG - Berlin Wohnen II GmbH	Kiel	94,90 [1]
BUWOG - Berlin Wohnen III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Braunschweig I GmbH	Kiel	89,90 [1]
BUWOG - Gartenfeld Development GmbH	Berlin	94,90 [1]
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 GS14 Beteiligungs GmbH	Bochum	100,00
BUWOG - Hamburg Süd GmbH	Kiel	94,90 [1]
BUWOG - Hamburg Umland I GmbH	Kiel	89,90 [1]
BUWOG - Hamburg Umland II GmbH	Kiel	89,90 [1]
BUWOG - Hamburg Wohnen GmbH	Kiel	100,00 [1]
BUWOG - Harzer Straße Development GmbH	Berlin	94,90
Vonovia Real Estate & Investment GmbH (vormals BUWOG Hausmeister GmbH)	Kiel	100,00 [1]
BUWOG - Heidestraße Development GmbH	Berlin	94,90 [1]
BUWOG - Herzogtum Lauenburg GmbH	Kiel	89,90 [1]
BUWOG HL31 Beteiligungs GmbH	Bochum	100,00
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	100,00 [2] [3]
BUWOG - Kiel II GmbH	Kiel	89,90 [1]
BUWOG - Kiel III GmbH	Kiel	89,90 [1]
BUWOG - Kiel IV GmbH	Kiel	89,90 [1]
BUWOG - Kiel Meimersdorf GmbH	Kiel	94,90 [1]
BUWOG - Kiel V GmbH	Kiel	89,90 [1]
BUWOG - Lübeck Hanse I GmbH	Kiel	89,90 [1]
BUWOG - Lübeck Hanse II GmbH	Kiel	89,90 [1]
BUWOG - Lübeck Hanse III GmbH	Kiel	89,90 [1]
BUWOG - Lübeck Hanse IV GmbH	Kiel	89,90 [1]
BUWOG - Lückstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Lüneburg GmbH	Kiel	94,90 [1]
BUWOG - Mariendorfer Weg Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - NDL I GmbH	Kiel	100,00 [1]

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - NDL II GmbH	Kiel	100,00 [1]
BUWOG - NDL III GmbH	Kiel	100,00 [1]
BUWOG - NDL IV GmbH	Kiel	100,00 [1]
BUWOG - NDL IX GmbH	Kiel	100,00 [1]
BUWOG - NDL V GmbH	Kiel	100,00 [1]
BUWOG - NDL VI GmbH	Kiel	100,00 [1]
BUWOG - NDL VII GmbH	Kiel	100,00 [1]
BUWOG - NDL VIII GmbH	Kiel	100,00 [1]
BUWOG - NDL X GmbH	Kiel	100,00 [1]
BUWOG - NDL XI GmbH	Kiel	100,00 [1]
BUWOG - NDL XII GmbH	Kiel	100,00 [1]
BUWOG - NDL XIII GmbH	Kiel	100,00 [1]
BUWOG - Niedersachsen/Bremen GmbH	Kiel	94,90 [1]
BUWOG - Parkstraße Development GmbH	Berlin	94,90 [1]
BUWOG - Regattastraße Development GmbH	Berlin	100,00 [1]
BUWOG - Region Ost Development GmbH	Berlin	100,00 [1]
BUWOG - Rhein-Main Development GmbH	Hanau	100,00 [1]
BUWOG - Schleswig-Holstein GmbH	Kiel	94,90 [1]
BUWOG - Spandau Primus GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Weidenbaumsweg Development GmbH	Berlin	94,90 [1]
BUWOG Bauträger GmbH	Berlin	94,90 [1]
BUWOG Bauträger Süd GmbH (vormals QUARTERBACK München GmbH)	München	100,00
BUWOG Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	100,00 [1]
BUWOG Kassel I GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 [2] [3]
BUWOG Kassel II GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 [2] [3]
BUWOG Projektmanagement GmbH	Berlin	100,00 [1]
BUWOG Spandau 1 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 [2] [3]
BUWOG Spandau 2 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 [2] [3]
BUWOG Spandau 3 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 [2] [3]
BUWOG-Lindenstraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG-Westendpark Development GmbH	Berlin	100,00
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	94,90 [1]
Ceragon VV GmbH	Berlin	94,90 [1]
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	100,00
conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH	Berlin	94,80 [1]
conwert & kelber Besitz 11/2007 GmbH	Zossen	94,80
conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH	Berlin	94,80 [1]
conwert Alfhild II Invest GmbH	Berlin	94,90 [1]
conwert Alfhild Invest GmbH	Berlin	94,90 [1]
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Zossen	94,90 [1]
conwert Capricornus Invest GmbH	Zossen	100,00 [1]
conwert Carina Invest GmbH	Berlin	100,00 [1]
conwert Centaurus Invest GmbH	Zossen	94,90 [1]
conwert delta Invest GmbH	Berlin	100,00 [1]

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Berlin	100,00 [1)]
conwert Deutschland GmbH	Berlin	100,00 [1)]
conwert Deutschland Holding GmbH	Berlin	94,90
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Berlin	100,00 [1)]
conwert Eisa Invest GmbH	Zossen	94,90 [1)]
conwert Epitaurus Invest GmbH	Zossen	94,00
conwert Grazer Damm Development GmbH	Zossen	94,90 [1)]
conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	Berlin	94,90 [1)]
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH	Zossen	94,90 [1)]
conwert Immobilien Development GmbH	Berlin	94,90 [1)]
conwert lambda Invest GmbH	Berlin	100,00 [1)]
conwert omega Invest GmbH	Zossen	94,90 [1)]
conwert Pegasus Invest GmbH	Berlin	94,90 [1)]
conwert Sachsen Invest GmbH	Zossen	100,00 [1)]
conwert Tizian 1 Invest GmbH	Berlin	94,90 [1)]
conwert Tizian 2 Invest GmbH	Berlin	94,90 [1)]
conwert Wali Invest GmbH	Berlin	94,90 [1)]
conwert Wohn-Fonds GmbH	Zossen	100,00 [1)]
DA DMB Zwei GmbH	Nürnberg	100,00 [1)]
DA EB GmbH	Nürnberg	100,00
DA Jupiter Holding GmbH	Nürnberg	100,00
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf	94,00 [1)]
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 [1)]
DAIG 10. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 [1)]
DAIG 11. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 [1)]
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00 [1)]
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00 [1)]
DAIG 14. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 [1)]
DAIG 15. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 [1)]
DAIG 17. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 [1)]
DAIG 18. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 [1)]
DAIG 19. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 [1)]
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 [1)]
DAIG 20. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 [1)]
DAIG 21. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 [1)]
DAIG 22. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 [1)]
DAIG 23. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 [1)]
DAIG 24. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 [1)]
DAIG 25. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 [1)]
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 [1)]
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 [1)]
DAIG 9. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 [1)]
DELTA VIVUM Berlin I GmbH	Berlin	94,90 [1)]
DELTA VIVUM Berlin II GmbH	Berlin	94,90 [1)]

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	Düsseldorf	100,00 [1]
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 [1]
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 [2] [3]
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00 [1]
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00 [1]
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00 [1]
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00 [1]
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 [1]
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00 [1]
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00 [1]
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 [1]
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 [2] [3]
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00 [1]
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00 [1]
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00 [1]
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 [1]
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 [2] [3]
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 [2] [3]
Deutsche Annington Rhein - Ruhr GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 [2] [3]
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00 [1]
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGE Sieben Verwaltungs-GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGE Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 [2] [3]
Deutsche Annington WOGE Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 [2] [3]
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00 [1]
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig	100,00 [1]
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 [1]
Deutsche TGS GmbH	Düsseldorf	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH	Berlin	94,90 [1]
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH	Berlin	94,90 [1]
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH	Berlin	94,90 [1]
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH	Berlin	94,00 [1]
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH	Berlin	94,90 [1]
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH	Berlin	94,90 [1]
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH	Berlin	94,80 [1]
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH	Berlin	94,80 [1]
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH	Berlin	94,80 [1]
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH	Berlin	94,80 [1]

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH	Berlin	94,80 [1]
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH	Berlin	94,80 [1]
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 [2] [3]
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH	Berlin	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH	Berlin	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH	Berlin	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH	Berlin	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	Berlin	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH	Berlin	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Management GmbH	Berlin	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH	Berlin	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH	Berlin	100,00 [1]
Deutsche Wohnen SE	Berlin	71,59
Deutsche Wohnen Technology GmbH	Berlin	100,00 [1]
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 [1]
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 [1]
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Berlin	100,00
Dr. Schönberger GmbH	Erfurt	100,00 [1]
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH	München	100,00 [1]
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH	München	100,00 [1]
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH	München	100,00 [1]
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 [1]
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH	München	100,00 [1]
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH	München	100,00 [1]
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 [1]
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH	München	100,00 [1]
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH	München	100,00 [1]
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH	München	100,00 [1]
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH	München	100,00 [1]
DW Property Invest GmbH	Berlin	100,00 [1]
DWRE Alpha GmbH	Berlin	100,00 [1]
DWRE Braunschweig GmbH	Berlin	100,00 [1]
DWRE Dresden GmbH	Berlin	100,00 [1]
DWRE Halle GmbH	Berlin	100,00 [1]
DWRE Hennigsdorf GmbH	Berlin	100,00 [1]
DWRE Leipzig GmbH	Berlin	100,00 [1]
ecowo GmbH	Bochum	100,00 [1]
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90 [1]
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung	Berlin	94,90 [1]
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart mbH	Stuttgart	94,87 [1]

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90 [1]
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln	94,90 [1]
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90 [1]
EMD Energie Management Deutschland GmbH	Berlin	100,00 [1]
Eragon VV GmbH	Berlin	94,90 [1]
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00 [1]
Faragon V V GmbH	Berlin	94,90 [1]
Fjord Immobilien GmbH	Kiel	94,90 [1]
Fortimo GmbH	Berlin	100,00 [1]
Franconia Invest 1 GmbH	Düsseldorf	94,90 [1]
Franconia Wohnen GmbH	Düsseldorf	94,90 [1]
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH (FSG)	Düsseldorf	100,00 [1]
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
GAG Grundstücksverwaltungs-GmbH	Berlin	94,90 [1]
GAGFAH Acquisition 1 GmbH	Bochum	94,80 [1]
GAGFAH Acquisition 2 GmbH	Bochum	94,80 [1]
GAGFAH Asset Management GmbH	Bochum	100,00 [1]
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 [1]
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 [1]
GAGFAH GmbH	Bochum	94,90 [1]
GAGFAH Griffin GmbH	Bochum	94,90 [1]
GAGFAH Griffin Holding GmbH	Bochum	100,00 [1]
GAGFAH Hausservice GmbH	Essen	94,90 [1]
GAGFAH Holding GmbH	Bochum	100,00 [1]
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Bochum	94,90 [1]
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 [1]
GBH Acquisition GmbH	Bochum	94,80 [1]
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz	100,00
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	100,00 [1]
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 [2] [3]
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 [1]
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 [1]
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 [2] [3]
GEHAG GmbH	Berlin	100,00 [1]
GEHAG Grundbesitz I GmbH	Berlin	100,00 [1]
GEHAG Grundbesitz II GmbH	Berlin	100,00 [1]
GEHAG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00 [1]
GEHAG Vierte Beteiligung AG (vormals GEHAG Vierte Beteiligung SE)	Berlin	100,00 [1]
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 [1]
Geragon VV GmbH	Berlin	94,90 [1]
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	100,00 [1]
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 [1]
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 [1]
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	100,00 [1]

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Grundwert Living GmbH	Berlin	100,00 [1]
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	100,00 [1]
GSW Corona GmbH	Berlin	100,00 [1]
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	100,00 [1]
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 [1]
GSW Immobilien AG	Berlin	94,90
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00 [2] [3]
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00 [1]
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170–178 GbR	Berlin	83,16
Haragon VV GmbH	Berlin	94,90 [1]
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	69,95
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	100,00 [1]
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 [1]
HPE Hausbau GmbH	Zossen	94,90 [1]
HPE Sechste Hausbau Portfolio GmbH	Zossen	100,00 [1]
HPE Siebte Hausbau Portfolio GmbH	Berlin	100,00 [1]
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Berlin	100,00 [1]
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Berlin	100,00 [1]
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	100,00 [1]
Iragon VV GmbH	Berlin	94,90 [1]
ISABELL GmbH	Berlin	100,00
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH	München	100,00
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	100,00
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	100,00 [1]
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	100,00 [1]
ISARIA Stuttgart GmbH	München	100,00 [1]
ISARIA Zuckerle Development GmbH (vormals Zuckerle Quartier Investment GmbH)	Leipzig	100,00
ISARIA Stapelfelder Höfe Development GmbH (vormals QUARTERBACK Premium 7 GmbH)	Leipzig	100,00
ISARIA Frankfurt Olivetti Development GmbH (vormals QUARTERBACK Premium 10 GmbH)	Frankfurt am Main	100,00
ISARIA Otto-Quartier Development GmbH (vormals QUARTERBACK Projekt 15 GmbH)	Leipzig	100,00
ISARIA Neu Fahrland Development GmbH (vormals Sea View Projekt GmbH)	Leipzig	100,00
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	Berlin	100,00 [1]
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Jägerpark Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91
Karagon VV GmbH	Berlin	94,90 [1]
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Kiel	89,90 [1]
KKS Projektentwicklung GmbH	Berlin	94,80 [1]
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 [2] [3]

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co. KG	Berlin	92,00 [2) 3)]
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00 [1)]
KWG Grundbesitz VI GmbH	Berlin	100,00 [1)]
KWG Grundbesitz X GmbH	Berlin	100,00 [1)]
KWG Immobilien GmbH	Berlin	100,00 [1)]
KWG Kommunale Wohnen GmbH	Berlin	94,14
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90 [1)]
Larry Bestand 1 GmbH	Berlin	100,00
Larry Bestand 2 GmbH	Berlin	100,00
Larry I Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 [1)]
Larry II Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 [1)]
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
LE Campus GmbH	Leipzig	66,50
LE Quartier Torgauer Straße GmbH	Frankfurt am Main	100,00
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Liegenschaften Weißig GmbH	Dresden	94,75 [1)]
Living Innovations- & Beteiligungsgesellschaft mbH	Bochum	100,00
Main-Taunus Wohnen GmbH	Eschborn	100,00 [1)]
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Maragon VV GmbH	Berlin	94,90 [1)]
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90 [1)]
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Neues Schweizer Viertel Betriebs+Service GmbH & Co. KG	Berlin	94,99
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover	100,00 [1)]
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover	94,86 [1)]
Norddeutsche Immobilien Holding GmbH	Bochum	70,11
ISARIA Bauen und Wohnen Deutschland GmbH (vormals: Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH)	München	100,00
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	100,00
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück	94,09 [1)]
Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" GmbH & Co. KG	Berlin	67,62 [3)]
Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW OpCo GmbH	Hamburg	100,00
Rhein-Main Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00 [1)]
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	100,00 [1)]
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	100,00 [1)]
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal	94,73
RVG Rheinauhafen-Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	74,00
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin	100,00
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 [1)]
"Siege" Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90 [1)]

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 [1]
Süddeutsche Wohnen Gebäude GmbH	Stuttgart	100,00 [1]
Süddeutsche Wohnen GmbH	Stuttgart	90,91 [1]
Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH	Stuttgart	100,00 [1]
Süddeutsche Wohnen Holding GmbH	Bochum	65,50
Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH	Stuttgart	100,00 [1]
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	94,90 [1]
SWG Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Berlin	100,00
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	100,00
TELE AG	Leipzig	100,00
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung	Kiel	94,90 [1]
VIH GmbH	Bochum	100,00
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 [1]
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00 [1]
Vonovia Dritte Berlin GmbH	Schönefeld	94,90 [1]
Vonovia Eigentumsservice GmbH	Bochum	100,00 [1]
Vonovia Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 [1]
Vonovia Elbe Berlin II GmbH	Nürnberg	94,90 [1]
Vonovia Elbe Berlin III GmbH	Nürnberg	94,90 [1]
Vonovia Elbe Dresden I GmbH	Nürnberg	94,90 [1]
Vonovia Elbe GmbH	Nürnberg	94,90 [1]
Vonovia Elbe Ost GmbH	Nürnberg	94,90 [1]
Vonovia Elbe Wannsee I GmbH	Nürnberg	94,90 [1]
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	Bochum	100,00 [1]
Vonovia Energie GmbH	Bochum	100,00 [1]
Vonovia Energie Service GmbH	Bochum	100,00 [1]
Vonovia Engineering GmbH	Bochum	100,00 [1]
Vonovia Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 [1]
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	Frankfurt am Main	94,90 [1]
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	Frankfurt am Main	94,90 [1]
Vonovia Immobilienservice GmbH	München	100,00 [1]
Vonovia Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 [1]
Vonovia Managementverwaltung GmbH	Nürnberg	100,00 [1]
Vonovia Mess Service GmbH	Essen	100,00 [1]
Vonovia Modernisierungs GmbH	Düsseldorf	100,00 [1]
Vonovia Operations GmbH	Bochum	100,00 [1]
Vonovia Pro Bestand Nord GmbH	Bochum	100,00
Vonovia Pro Bestand Nord Invest GmbH	Bochum	94,90 [1]
Vonovia Pro Bestand Nord Real Estate GmbH	Bochum	94,90 [1]
Vonovia Technischer Service Nord GmbH	Essen	100,00 [1]
Vonovia Technischer Service Süd GmbH	Dresden	100,00 [1]
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	Düsseldorf	100,00 [1]
Wiemelhausen Ingenieurgesellschaft mbH	Bochum	100,00 [1]
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	100,00 [1]
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00 [1]
WOBA HOLDING GMBH	Dresden	100,00 [1]

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00 [1]
WOHNBAU NORDWEST GmbH	Dresden	94,90 [1]
Wohnumfeld Hausservice GmbH	Bochum	100,00 [1]
Wohnungsbau Niedersachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Hannover	94,85 [1]
Wohnungsgesellschaft Norden mit beschränkter Haftung	Hannover	94,88 [1]
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen.	Essen	94,90 [1]
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90 [2] [3]
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
Österreich		
Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Besitz GmbH	Wien	100,00
BGS 14 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BHL 31 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Forsthausgasse 9 GmbH (vormals Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH)	Wien	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	Wien	100,00
BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Projektholding GmbH	Wien	100,00
BUWOG - PSD Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Altprojekte GmbH	Wien	100,00
BUWOG Baranygasse 7 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Bernreiterplatz 13 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Bestands und Projektentwicklungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße 239 GmbH	Wien	100,00
BUWOG cw Handelsges.m.b.H.	Wien	100,00
BUWOG cw Invest GmbH	Wien	100,00
BUWOG Demophon Immobilienvermietungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Döblerhofstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Gewerbeimmobilien Eins GmbH	Wien	100,00
BUWOG Group GmbH	Wien	100,00
BUWOG HANDWERKEREI GmbH	Wien	100,00
BUWOG Heiligenstädter Lände 29 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Immobilien und Development GmbH	Wien	100,00
BUWOG Laaer-Berg-Straße 45 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Linke Wienzeile 280 GmbH	Wien	100,00
BUWOG MAKLEREI GmbH	Wien	100,00
BUWOG Pfeiffergasse 3–5 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Projektentwicklung GmbH	Wien	100,00
BUWOG Rathausstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier GmbH	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier Holding GmbH (in Liquidation)	Wien	100,00
BUWOG Süd GmbH	Villach	99,98
BUWOG Turnergasse 9 GmbH	Wien	100,00
CENTUM Immobilien GmbH	Wien	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Wien	100,00
Con value one Immobilien GmbH	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablenzgasse 60 KG	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H.& Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Wien	100,00
EB Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co,1190 Wien, Rampengasse 3–5, KG (vormals EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3–5, KG)	Wien	100,00
ECO Business-Immobilien GmbH	Wien	100,00
"G1" Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH & Co KG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
"Heller Fabrik" Liegenschaftsverwertungs GmbH	Wien	100,00
Kapital & Wert Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
BUWOG Lange Allee 6A GmbH & Co KG	Wien	100,00
MARINA TOWER Holding GmbH	Wien	51,00
Roßauer Lände 47–49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
TP Besitz GmbH	Wien	100,00
TPI Immobilien Holding GmbH	Wien	100,00
TPI Tourism Properties Invest GmbH	Wien	96,00
T-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
Verein "Social City" - Verein zur Förderung der sozialen Kontakte und der sozialen Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten	Wien	100,00
WZH WEG Besitz GmbH	Wien	100,00
Schweden		
HomeStar InvestCo AB	Stockholm	100,00
Victoriahem AB	Malmö	100,00
Victoriahem Alby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Albyberget AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Arboga AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Årby Centrum AB	Malmö	100,00
Victoriahem Bergen 1 Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Bergen II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bergsjön AB	Malmö	100,00
Victoriahem Björkriset AB	Malmö	100,00
Victoriahem Boliger AB	Malmö	100,00
Victoriahem Borås AB	Malmö	100,00
Victoriahem Brandbergen NO AB	Malmö	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
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 GF AB	Malmö	100,00
Victoriahem Grevgatan 20 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Gröna Lund 35 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Eskilstuna AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Karlskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Kristianstad AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Landskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Linköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Lövgärdet AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Malmö Trelleborg AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Markaryd 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 Huddinge Fyra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Husby Sollentuna AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige III AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Alba I AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Holdco AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Jordbro AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Jordbro Västra Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Karlskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Katrineholm AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kista Förvaltning AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kista Kommandit AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Köping AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kristianstad AB	Malmö	100,00
Victoriahem Kullerstensvägen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Landskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Linköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem Linrepan AB	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Living AB	Malmö	100,00
Victoriahem Lövgärdet Ctr Kommanditbolag	Malmö	100,00
Victoriahem Lövgärdet Handelsbolag	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 Södertälje AB	Södertälje	100,00
Victoriahem Nidarosgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Nordkapsgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Norrköping Hageby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Norrköping Navestad AB	Malmö	100,00
Victoriahem Nyköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem NYKR Holdco AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nynäshamn AB	Malmö	100,00
Victoriahem Nyproduktion AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Råbergstorp AB	Malmö	100,00
Victoriahem Rinkeby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Ronna AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Rosengård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Servicecenter AB	Malmö	100,00
Victoriahem Smaragden 2 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Söderby 23 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Söderby 68 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Tallriset AB	Malmö	100,00
Victoriahem Telemark Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Tensta AB	Malmö	100,00
Victoriahem Tönsbergsgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Tranås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Tranås Två Handelsbolag	Tranås	100,00
Victoriahem Treasury AB	Malmö	100,00
Victoriahem Trelleborg AB	Malmö	100,00
Victoriahem Trojeborgsfastigheter AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Turbinen och Zenith VI AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB	Upplands-Bro	100,00
Victoriahem Uthyrning Tranås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Valsätra Galaxen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Vårmedal AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vårby Visättra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Västerås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Växjö 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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Sonstige Länder		
Buwog Lux I S.à r.l.	Esch-sur-Alzette/LU	94,00
BUWOG Wohnwerk S.A.	Luxemburg/LU	94,84
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00

1) Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.
2) Befreiung gemäß § 264b HGB.
3) Bei diesen Unternehmen ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen		
NEARBYK GmbH	Bochum	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen		
Casa Nova 2 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova 3 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova GmbH	Grünwald	50,00
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	Magdeburg	49,00
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH	Berlin	33,34
LE Property 2 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG	Leipzig	46,50
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1.4 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 1.5 GmbH	Leipzig	44,00
LE Quartier 1.6 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG	Leipzig	44,00
MARINA CITY Entwicklungs GmbH	Wien/AT	50,00
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH	Leipzig	50,00
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00
WB Wärme Berlin GmbH	Schönefeld	49,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen		
Comgy GmbH (in Insolvenz)	Berlin	10,28 [4)]
Delphinus SubCo GmbH	Bochum	49,00
Gropyus AG	Wien/AT	26,75
Krampnitz Energie GmbH	Potsdam	25,10
Malmö Mozart Fastighets AB	Malmö/SE	42,00
othermo GmbH	Alzenau in Unterfranken	12,90 [4)]
Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	Hamburg	49,20
Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG	Hamburg	49,20
QUARTERBACK Immobilien AG	Leipzig	40,00
QUARTERBACK New Energy Holding GmbH	Leipzig	40,00
Rosengård Fastighets AB	Malmö/SE	25,00
Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH (in Liquidation)	Bad Heilbrunn	30,00
Telekabel Riesa GmbH	Riesa	26,00
Zisa Beteiligungs GmbH	Berlin	49,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2024	Jahres-überschuss T€ 31.12.2024
Sonstige Beteiligungen mit über 10 % Vonovia Anteil am Kapital				
ADLER Group S.A.	Luxemburg/LU	15,88	-1.912.370	-752.602 [2]
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG (in Liquidation)	Frankfurt am Main	12,49	335	-80
Covivio Office VI GmbH	Oberhausen	10,10	-1.544	0
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH	Leipzig	11,00	422	461
EnerCube GmbH	Seekirchen am Wallersee	10,00	554	518
EnerCube Value GmbH	Köstendorf	10,00	10	0
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	46,10	492	-97 [3]
GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mit beschränkter Haftung	Essen	12,50	60	0 [1]
Hellerhof GmbH	Frankfurt am Main	13,17	111.740	12.574
Implementum II GmbH	Leipzig	11,00	249	873
LE Central Office GmbH	Leipzig	11,00	507	583
QUARTERBACK Premium 1 GmbH	Leipzig	11,00	1.209	734
QUARTERBACK Premium 4 GmbH	Leipzig	11,00	239	241
QUARTERBACK Premium 6 GmbH	Leipzig	11,00	2.018	2.424
QUARTERBACK Premium 8 GmbH	Leipzig	11,00	765	1.173
QUARTERBACK Premium 9 GmbH	Leipzig	11,00	-795	231
Quartier 315 GmbH	Leipzig	15,00	5.103	-455
SIAAME Development GmbH	Leipzig	20,00	6.478	5.822 [3]
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	19,87	138.389	8.866
VRnow GmbH (in Insolvenz)	Berlin	10,00	n.a.	n.a.
VSK Software GmbH	Bochum	15,00	176	36
WirMag GmbH	Grünstadt	14,85	n.a.	n.a.

1) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2023.
2) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht.
3) Auf eine Bilanzierung nach der Equity-Methode wird aufgrund von Unwesentlichkeit verzichtet.
4) Weitere Vertragsbeziehungen begründen einen maßgeblichen Einfluss, der die Bilanzierung nach der Equity-Methode trotz eines Anteils am Kapital von unter 20 % bedingt..

Weitere Angaben zu den Organen

Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2025 fünf Mitglieder an.

Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands (bis 31. Dezember 2025)

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer
Verantwortungsbereich: Strategie, Unternehmensentwicklung u. Nachhaltigkeit, Transaktion, Recht, Investor Relations, Compliance und Datenschutz, Revision sowie Unternehmenskommunikation.

Mandate:
> Kötter Unternehmensgruppe (Mitglied des Gesellschafterbeirats)[2]
> Apleona GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats und Mitglied des Shareholder Board)[2]
> Hagedorn Unternehmensgruppe (Mitglied des Beirats)[2]

Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Rental Officer
Verantwortungsbereich: Bewirtschaftung mit den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie die Bereiche Customer Relations & Sales, Portfoliomanagement, Beteiligungsmanagement Klimainvestitionen, Bauprojektmanagement & technischer Einkauf und Quartierwerk.

Mandat:
> STEAG Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)[2]

Philip Grosse, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer
Verantwortungsbereich: Rechnungswesen, Controlling, Corporate Finance & Treasury, Immobilienbewertung, Steuern sowie Einkauf.

Mandate
> QUARTERBACK Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)[1,5] (bis 8. Januar 2026)
> GROPYUS AG (Mitglied des Aufsichtsrats)[2]

Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Development Officer
Verantwortungsbereich: Development Österreich, Development Deutschland und operatives Bewirtschaftungsgeschäft in Österreich.

Mandate:
> QUARTERBACK Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)[1, 5]
> Quarterback New Energy Holding GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)[2]
> GROPYUS AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)[2]

Ruth Werhahn, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Human Resources Officer

Verantwortungsbereich: Personal, IT und Technischer Service (VTS).

Mandate:
> LVM Lebensversicherungs-AG (Mitglied des Aufsichtsrats)[1]
> LVM Pensionsfonds-AG (Mitglied des Aufsichtsrats; die Gesellschaft ist verbunden mit der LVM Lebensversicherungs-AG)[1]
> Oras Invest Ltd. (Mitglied des Aufsichtsrats)[2]
> Wilh. Werhahn KG (Mitglied des Verwaltungsrats)[2]

Seit dem 1. Januar 2026 gehört Luka Mucic anstelle von Rolf Buch dem Vorstand an.

Luka Mucic, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer

Verantwortungsbereich: Strategie, Unternehmensentwicklung u. Nachhaltigkeit, Transaktion, Recht, Investor Relations, Compliance und Datenschutz, Revision sowie Unternehmenskommunikation.

Mandate:
> Heidelberg Materials AG (Mitglied des Aufsichtsrats)[1]

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE besteht zum 31. Dezember 2025 aus zehn Mitgliedern.

Clara-Christina Streit, Vorsitzende

Vorsitzende im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen

Mandate:
Jerónimo Martins SGPS S.A.
(Mitglied des Verwaltungsrats, bis Mai 2025) [2, 4]

> Deutsche Börse AG (Vorsitzende des Aufsichtsrats)[1, 4]

Vitus Eckert, Stellvertretender Vorsitzender

Rechtsanwalt, Partner der Wess Kux Kispert & Eckert Rechtsanwalts GmbH

Mandate:
> STANDARD Medien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)[2]
> S. Spitz GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)[2]
> Vitalis Food Vertriebs-GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der S. Spitz GmbH)[2]
> Simacek Holding GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)[2]
> Simacek GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der Simacek Holding GmbH)[2]
> Echo Partner AG (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, bis Februar 2025)[2]

Birgit M. Bohle

Mitglied des Vorstands Personal & Recht, Arbeitsdirektorin, Deutsche Telekom AG[4]

Mandate:
> Deutsche Telekom Service Europe SE (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Telekom AG)[1, 3]
> T-Systems International GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Telekom AG)[2, 3]
> Telekom Deutschland GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Telekom AG)[2, 3]
> Deutsche Bahn AG (Mitglied des Aufsichtsrats, seit dem 01. März 2026)[1]

Jürgen Fenk

Vorstand der DIH AG
Strategic Advisor von Eastdil Secured in London

Mandat:
> Art-Invest Real Estate Funds GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Zech Group SE) [2]

Dr. Florian Funck

Mitglied des Vorstands (CFO) der Sartorius AG[4]

Mandat:
> Sartorius Corporate Administration GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (Konzernunternehmen der Sartorius AG)[2]

Dr. Ute Geipel-Faber (bis 28. Mai 2025)

Mitglied in deutschen Aufsichtsräten und internationalen Beiräten

Dr. Daniela Gerd tom Markotten

Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen

Mitglied des Vorstands Digitalisierung & Technik der Deutsche Bahn AG (bis 31. August 2025)

Mandate:

> DEVK Rückversicherung AG (Mitglied des Aufsichtsrats)[1]
> Schenker AG (Mitglied des Aufsichtsrats, bis 31. Dezember 2025) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)[1, 3]
> DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats, bis 31. Dezember 2025) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)[2, 3]
> DB Systel GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats, bis 31. Dezember 2025) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)[2, 3]
> DB Systemtechnik GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats, bis 31. Dezember 2025) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)[2, 3]
> DB broadband GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats, bis 22. Mai 2025) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)[2,3]

Matthias Hünlein

Managing Director Tishman Speyer Europe S.à r.l. (German Branch)

Mandat:

> Tishman Speyer Investment Management GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH)[2]

Hildegard Müller (bis 28. Mai 2025)

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e.V.

Mandate:

> Siemens Energy AG (Mitglied des Aufsichtsrats, bis 20. Mai 2025)[1,4]
> Siemens Energy Management GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats, bis 20. Mai 2025) (Konzerngesellschaft der Siemens Energy AG)[2]
> RAG Stiftung (Mitglied des Kuratoriums)[2]
> Atos SE (Mitglied des Verwaltungsrats)[2]

Dr. Ariane Reinhart

Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen
Geschäftsführerin AR Transformation Invest GmbH
Mitglied des Vorstands der Continental AG (bis 30. Juni 2025)

Mandat:

> Evonik Industries AG (Mitglied des Aufsichtsrats)[1,4]

Michael Rüdiger (seit 28. Mai 2025)

Vorsitzender und Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen
Selbstständiger Unternehmensberater

Mandate:

> BlackRock Asset Management Deutschland AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)[1]
> Evonik Industries AG (Mitglied des Aufsichtsrats)[1,4]

Dr. Marcus Schenck (seit 28. Mai 2025)

Mitglied der Geschäftsführung der Lazard & Co. GmbH

Mandat:

> Uniper SE (Mitglied des Aufsichtsrats, bis 30. September 2025)[1]

1 Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 AktG.
2 Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.
3 Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.
4 Börsennotiert.
5 Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Vonovia SE, Bochum

Vermerk über die Prüfung des KONZERN-ABSCHLUSSES und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Vonovia SE, Bochum, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Vonovia SE, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen" unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

> entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards"), 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 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und

> vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO") unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Die Prüfung des Konzernabschlusses haben wir unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften, Grundsätzen und Standards ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als

Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Bewertung der in Entwicklung oder Bau befindlichen Immobilien

Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

1. Sachverhalt und Problemstellung

2. Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

3. Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

1. Im Konzernabschluss der Vonovia SE werden zum 31. Dezember 2025 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von € 82.392,8 Mio. ausgewiesen. Die Vonovia SE bilanziert Investment Properties in Höhe von € 81.268,7 Mio. in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertaufholungen von € 1.390,0 Mio. erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

   Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Dabei werden die erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte (z.B. Ist-Miete und Marktmiete pro m², geplante Instandhaltung pro m²) unter anderem unter Berücksichtigung der künftigen Leerstandsquoten geschätzt und entsprechende Barwerte anhand von aus dem Immobilienmarkt abgeleiteten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen ermittelt. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

   Soweit möglich verwendet die Gesellschaft am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z.B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken). Zusätzlich wird durch unabhängige Gutachter ein Bewertungsgutachten für den Gesamtbestand erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

   Für die Pflegeimmobilien erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts auf Basis von Bewertungsgutachten eines externen Gutachters. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt bei diesem Gutachter analog unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode sowie soweit möglich unter Verwendung von am Markt beobachtbaren Informationen.

   In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen der gesetzlichen Vertreter verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Vor diesem Hintergrund war dieser Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung.

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Prozessprüfungen unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immo-

bilien aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Immobilienbewertungen die von der Gesellschaft verwendeten Bewertungsmodelle im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie die erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse, die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern durchgeführt. Zudem haben wir einen Abgleich der Ergebnisse auf Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir außerdem eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand eines Discounted Cash Flow-Verfahrens vorgenommen und ausgewählte Objekte besichtigt.

Hinsichtlich der Pflegeimmobilien haben wir unter anderem die eingeholten Bewertungsgutachten und die fachliche Qualifikation der externen Gutachter gewürdigt und die Ermittlung des Zeitwerts beurteilt. Dabei haben wir auch das jeweils angewendete Bewertungsverfahren und die verwendeten Bewertungsparameter gewürdigt.

Das von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren ist insgesamt sachgerecht gestaltet und für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien grundsätzlich geeignet.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den Investment Properties sind in Abschnitt D27 des Konzernanhangs enthalten.

Bewertung der in Entwicklung oder Bau befindlichen Immobilien

1. Im Konzernabschluss der Vonovia SE werden zum 31. Dezember 2025 in der Entwicklung oder im Bau befindliche Immobilien als Investment Property in Höhe von € 1.124,1 Mio. sowie als Immobilienvorräte in Höhe von € 1.865,6 Mio. ausgewiesen. Die Immobilienvorräte beinhalten Objekte aus dem verkaufsbezogenen Projektentwicklungsgeschäft.

   In der Entwicklung oder im Bau befindliche Immobilien werden als Investment Property nach IAS 40 eingestuft, sofern sie nach Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, und im Zeitpunkt des Zugangs mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Für die Folgebewertung von Investment Properties wird grundsätzlich das Modell des beizulegenden Zeitwertes („Fair Value Model“) angewendet, sofern sich für die Immobilien ein verlässlicher Fair Value ermitteln lässt. Aufgrund der bestehenden inhärenten Risiken während der Bauphase werden Projektentwicklungen bis zur Fertigstellung generell zu Anschaffungs- und Herstellungskosten („Cost-Model“) bilanziert. Die Überprüfung der Werthaltigkeit von Projektentwicklungen erfolgt grundsätzlich nach dem Value in use (Nutzungswert) Konzept. Der nach IAS 36 ebenfalls in Betracht kommende Fair value less cost to sell wird aufgrund des mit Unsicherheiten behafteten Fair Values nicht berücksichtigt. Mit Abschluss der Bauphase erfolgt dann die erstmalige Bilanzierung nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes („Fair Value Model“).

   Immobilienvorräte aus dem verkaufsbezogenen Projektentwicklungsgeschäft werden aufgrund der Verkaufsabsicht entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten im Rahmen der Folgebewertung bilanziert, sofern für die zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten kein Kundenauftrag vorliegt.

   Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt für jede Projektentwicklung unabhängig von ihrer Klassifizierung als Investment Property oder als Immobilienvorräte auf Basis einer Projekteinzelkalkulation, in der die geplanten noch anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die tatsächlich angefallenen Ist-Kosten auf Ebene der einzelnen Gewerke erfasst werden.

   Die Bestimmung der Nettoveräußerungswerte bzw. der Nutzungswerte erfolgt je nach Verwendung der Projektentwicklung nach Fertigstellung auf Grundlage einer Vertriebseinschätzung zu den voraussichtlich zu erzielenden Verkaufspreisen je qm oder anhand der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

   In die Bewertung der in Entwicklung und im Bau befindlichen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die geplanten noch anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie zur Ermittlung des Nettoveräußerungserlöses bzw. Nutzungswertes die erwarteten Zahlungsströme sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parame-

ter können zu wesentlichen Änderungen der Nettoveräußerungserlöse bzw. des Nutzungswertes führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der in Entwicklung und im Bau befindlichen Immobilien grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die geplanten Nettoveräußerungserlöse bzw. Nutzungswerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen und ein entsprechender Wertberichtigungsbedarf nicht erfasst wird.

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Prozessprüfungen unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Immobilienbewertungen die von Vonovia verwendeten Projekteinzelkalkulationen im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Projektentwicklungen sowie einerseits die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z.B. die erwartete Marktmiete pro m^2, und anderseits auch die geplanten Nettoveräußerungserlöse für die Immobilienvorräte bzw. die Ermittlung des Fair Values für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beurteilt. Darüber hinaus haben wir Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Analysiert wurden dabei ebenso die unterstellten Gestehungskosten unterschiedlicher Kostengruppen und diese mit externen Benchmarks verglichen. Zudem haben wir Besichtigungen für eine ausgewählte Stichprobe von Projektentwicklungen durchgeführt. Dabei wurden vor Ort zum einen die Lage und das Umfeld, d.h. auch Erschließung, Infrastruktur etc. zur Einordnung des Projektes beachtet. Zum anderen konnten wir uns von der Existenz des Projektes sowie vom aktuellen Bautenstand einen Eindruck verschaffen. Hierzu dienten als Plausibilisierungsgröße die übermittelten und geprüften Ist-Kosten in Relation zu den geplanten Gesamtinvestitionskosten. Bei größeren Projekten, die in unterschiedliche Baufelder und Bauabschnitte unterteilt sind, diente die Objektbesichtigung der besseren Abgrenzung und Validierung der Kalkulationsdaten. Insbesondere bei vorangeschrittenem Bautenstand waren auch Eindrücke zur Qualität (Böden, Fliesen, Sanitärobjekte, Außenanlagen etc.) möglich. Darüber hinaus wurden in verschiedenen Terminen die Projekte der Stichprobe durch die jeweiligen Projektverantwortlichen vorgestellt und mit uns bezüglich wesentlicher Sachverhalte (Zeitplan, Bautenstand, Vergabestand der Kosten, Planänderungen, Vermietungs- und Veräußerungsstand etc.) diskutiert.

   Das von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren ist insgesamt sachgerecht gestaltet und für eine IAS 40 bzw. IAS 2 konforme Bilanzierung grundsätzlich geeignet.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den in der Entwicklung oder im Bau befindlichen Immobilien, die als Investment Property ausgewiesen werden, sind in Abschnitt D27 des Konzernanhangs, und zu den Immobilienvorräten in Abschnitt D35 des Konzernanhangs enthalten.

Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

1. In dem Konzernabschluss der Gesellschaft werden Geschäfts- oder Firmenwerte mit einem Betrag von insgesamt € 1.391,7 Mio. unter dem Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ ausgewiesen. Geschäfts- oder Firmenwerte werden einmal jährlich oder anlassbezogen von der Gesellschaft einem Werthaltigkeitstest unterzogen, um einen möglichen Abschreibungsbedarf zu ermitteln. Der Werthaltigkeitstest erfolgt auf Ebene der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist. Im Rahmen des Werthaltigkeitstests wird der Buchwert der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten inklusive des Geschäfts- oder Firmenwerts dem entsprechenden erzielbaren Betrag gegenübergestellt. Die Ermittlung des erzielbaren Betrags erfolgt grundsätzlich anhand des Nutzungswerts.

   Grundlage der Bewertung ist dabei regelmäßig der Barwert künftiger Cashflows der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten. Die Barwerte werden mittels Discounted-Cashflow Modellen ermittelt. Dabei bildet die verabschiedete Mittelfristplanung des Konzerns den Ausgangspunkt. Die ewige Rente wurde auf Basis des letzten Jahres des Detailplanungszeitraums 2030 unter Berücksichtigung der nachhaltigen Wachstumsrate i.H.v. 1,5% ermittelt. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten.

   Bei Feststellung eines Abwertungsbedarfs auf Grundlage des Nutzungswerts wird analysiert, ob bei Verwendung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Kosten der Veräußerung ein höherer erzielbarer Betrag erreicht werden kann. Als Ergebnis des jährlichen Werthaltigkeitstests wurde kein Wertminderungsbedarf festgestellt.

   Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich

der künftigen Cashflows der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, des verwendeten Diskontierungssatzes, der Wachstumsrate sowie weiteren Annahmen abhängig und dadurch mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertung war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem das methodische Vorgehen zur Durchführung des Werthaltigkeitstests nachvollzogen. Nach Abgleich der bei der Berechnung verwendeten künftigen Cashflows mit der verabschiedeten Mittelfristplanung des Konzerns haben wir die Angemessenheit der Berechnung insbesondere durch Abstimmung mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen beurteilt. Zudem haben wir die sachgerechte Berücksichtigung der Kosten von Konzernfunktionen beurteilt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des auf diese Weise ermittelten Nutzungswertes haben können, haben wir uns intensiv mit den bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parametern beschäftigt und das Berechnungsschema nachvollzogen. Um den bestehenden Prognoseunsicherheiten Rechnung zu tragen, haben wir die von der Gesellschaft erstellten Sensitivitätsanalysen nachvollzogen. Für Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, bei denen eine für möglich gehaltene Änderung einer Annahme zu einem erzielbaren Betrag unterhalb des Buchwerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten inklusive des zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts führen würde, haben wir uns davon vergewissert, dass die erforderlichen Anhangangaben gemacht wurden. Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und -annahmen liegen innerhalb der aus unserer Sicht vertretbaren Bandbreiten.

3. Die Angaben der Gesellschaft zum Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ und zum Werthaltigkeitstest sind im Abschnitt D 25 „Immaterielle Vermögenswerte“ des Konzernanhangs enthalten.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

> die in Abschnitt „Nachhaltigkeitserklärung“ des Konzernlageberichts enthaltene nichtfinanzielle Konzernerklärung zur Erfüllung der §§ 315b bis 315c HGB

> die in Unterabschnitt „Corporate Governance“ des Abschnitts „Weitere gesetzliche Angaben“ des Konzernlageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben

Die sonstigen Informationen umfassen zudem

> die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB

> alle übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

> wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

> anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die

Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

> erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

> beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

> ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten

besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

> beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, 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.

> planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Teilbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

> beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

> führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei Vonovia_SE_KA+LB_ESEF-2025-12-31-1-de.xbri enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen" bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format") in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts" enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen" weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

> gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

> beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

> beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.

> beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 8. August 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Vonovia SE, Bochum, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt - Verwendung des BESTÄTIGUNGVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Michael Preiß.

Essen, den 17. März 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Preiß
Wirtschaftsprüfer

Martin Flür
Wirtschaftsprüfer

Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die Konzernnachhaltigkeitserklärung

An die VONOVIA SE, Bochum

Prüfungsurteil

Wir haben die im Abschnitt „Nachhaltigkeitserklärung" des Konzernlageberichts, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, enthaltene Konzernnachhaltigkeitserklärung der VONOVIA SE, Bochum, (im Folgenden die „Gesellschaft") für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 (im Folgenden die „Konzernnachhaltigkeitserklärung") einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Die Konzernnachhaltigkeitserklärung wurde zur Erfüllung der Anforderungen der Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852 sowie der §§ 315b bis 315c HGB an eine nichtfinanzielle Konzernerklärung aufgestellt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die beigefügte Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852, des § 315c iVm. §§ 289c bis 289e HGB an eine nichtfinanzielle Konzernerklärung sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt ist. Dieses Prüfungsurteil schließt ein, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen,

> dass die beigefügte Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen den Europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) entspricht, einschließlich dass der vom Unternehmen durchgeführte Prozess zur Identifizierung von Informationen, die in die Konzernnachhaltigkeitserklärung aufzunehmen sind (die Wesentlichkeitsanalyse), nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der im Abschnitt „IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen" der Konzernnachhaltigkeitserklärung aufgeführten Beschreibung steht, bzw.

> dass die im Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung" der Konzernnachhaltigkeitserklärung enthaltenen Angaben nicht in allen wesentlichen Belangen Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 entsprechen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) herausgegebenen International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit unterscheiden sich die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit in Art und zeitlicher Einteilung und sind weniger umfangreich. Folglich ist der erlangte Grad an Prüfungssicherheit erheblich niedriger als die Prüfungssicherheit, die bei Durchführung einer Prüfung mit hinreichender Prüfungssicherheit erlangt worden wäre.

Unsere Verantwortung nach ISAE 3000 (Revised) ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung“ weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die Konzernnachhaltigkeitserklärung

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien und für die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung der internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer Konzernnachhaltigkeitserklärung in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Konzernnachhaltigkeitserklärung) oder Irrtümern ist.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter umfasst die Einrichtung und Aufrechterhaltung des Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse, die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen und die Ermittlung von zukunftsorientierten Informationen zu einzelnen nachhaltigkeitsbezogenen Angaben.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

Inhärente Grenzen bei der Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung

Die CSRD sowie die einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit von Messungen oder Beurteilungen der Nachhaltigkeitssachverhalte auf Basis dieser Auslegungen unsicher.

Diese inhärenten Grenzen betreffen auch die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung

Unsere Zielsetzung ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt worden ist sowie einen Prüfungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zur Konzernnachhaltigkeitserklärung beinhaltet.

Im Rahmen einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit gemäß ISAE 3000 (Revised) üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> erlangen wir ein Verständnis über den für die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung angewandten Prozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

> identifizieren wir Angaben, bei denen die Entstehung einer wesentlichen falschen Darstellung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern wahrscheinlich ist, planen und führen Prüfungshandlungen durch, um diese Angaben zu adressieren und eine das Prüfungsurteil unterstützende begrenzte Prüfungssicherheit zu erlangen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das

Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können. Außerdem ist das Risiko, eine wesentliche falsche Darstellung in Informationen aus der Wertschöpfungskette nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die nicht unter der Kontrolle des Unternehmens stehen (Informationen aus der Wertschöpfungskette), in der Regel höher als das Risiko, eine wesentliche Falschdarstellung in Informationen nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die unter der Kontrolle des Unternehmens stehen, da sowohl die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens als auch wir als Prüfer in der Regel Beschränkungen beim direkten Zugang zu den Quellen von Informationen aus der Wertschöpfungskette unterliegen.

> würdigen wir die zukunftsorientierten Informationen, einschließlich der Angemessenheit der zugrunde liegenden Annahmen. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Informationen abweichen.

Zusammenfassung der vom Wirtschaftsprüfer durchgeführten Tätigkeiten

Eine Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Nachweisen über die Nachhaltigkeitsinformationen. Art, zeitliche Einteilung und Umfang der ausgewählten Prüfungshandlungen liegen in unserem pflichtgemäßen Ermessen.

Bei der Durchführung unserer Prüfung mit begrenzter Sicherheit haben wir unter anderem:

> die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern in der Konzernnachhaltigkeitserklärung dargestellten Kriterien insgesamt beurteilt.

> die gesetzlichen Vertreter und relevante Mitarbeiter befragt, die in die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung, sowie über die auf diesen Prozess bezogenen internen Kontrollen.

> die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Methoden zur Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung beurteilt.

> die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern angegebenen geschätzten Werte und der damit zusammenhängenden Erläuterungen beurteilt. Wenn die gesetzlichen Vertreter in Übereinstimmung mit den ESRS die zu berichtenden Informationen über die Wertschöpfungskette für einen Fall schätzen, in dem die gesetzlichen Vertreter nicht in der Lage sind, die Informationen aus der Wertschöpfungskette trotz angemessener Anstrengungen einzuholen, ist unsere Prüfung darauf begrenzt zu beurteilen, ob die gesetzlichen Vertreter diese Schätzungen in Übereinstimmung mit den ESRS vorgenommen haben, und die Vertretbarkeit dieser Schätzungen zu beurteilen, aber nicht Informationen über die Wertschöpfungskette zu ermitteln, die die gesetzlichen Vertreter nicht einholen konnten.

> analytische Prüfungshandlungen und Befragungen zu ausgewählten Informationen in der Konzernnachhaltigkeitserklärung durchgeführt.

> die Darstellung der Informationen in der Konzernnachhaltigkeitserklärung gewürdigt.

> den Prozess zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung gewürdigt.

Verwendungsbeschränkung für den Vermerk

Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt wurde und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung, Sorgfaltspflicht oder Haftung.

Essen, den 17. März 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Preiß
Wirtschaftsprüfer

Theres Schäfer
Wirtschaftsprüferin

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Bilanzeid

„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 16. März 2026

Luka Mucic
(CEO)

Arnd Fittkau
(CRO)

Philip Grosse
(CFO)

Daniel Riedl
(CDO)

Ruth Wehrhahn
(CHRO)

Berichterstattung nach EPRA

Die Vonovia SE ist seit 2013 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften und zur Präsentation immobilienwirtschaftlicher Besonderheiten hat die EPRA einen Rahmen für eine standardisierte Berichterstattung über die IFRS Accounting Standards hinaus geschaffen.

Vonovia berichtet die EPRA-Kennzahlen entsprechend der EPRA-Empfehlungen (Best Practice Recommendations, BPR). Die EPRA-Kennzahlen werden von Vonovia nur teilweise als Steuerungskennzahlen verwendet und werden daher außerhalb des Lageberichts dargestellt. Sie stellen Non-GAAP-Measures oder auch APMs (Alternative Performance Measures) dar.

Wir weisen darauf hin, dass sich die EPRA-BPR grundsätzlich sowohl auf Wohnimmobilien- als auch auf Gewerbeimmobilienunternehmen beziehen. Vonovia ist hingegen fast ausschließlich im Bereich Wohnen aktiv. Das Geschäftsmodell von Vonovia basiert auf der Entwicklung und dem Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand wie für den Verkauf, der Vermietung von Wohnraum, auf dem Angebot von wohnungsnahen Dienstleistungen sowie auf dem Verkauf von Wohnungen. Im Gegensatz zu Unternehmen mit einem Gewerbeimmobilien-Portfolio und somit einer relativ geringen Anzahl von Objekten umfasst das Portfolio von Vonovia eine Vielzahl von relativ homogenen Wohneinheiten. Der Ausweis einer Reihe von Informationen, die von den EPRA-BPR empfohlen werden und insbesondere auf einzelne bedeutsame Objekte abzielen, ist deshalb für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen nicht sinnvoll.

Bezogen auf den aktuellen Immobilienbestand wird aus diesem Grund auf den Ausweis einer Übersicht zu Mietvertragslaufzeiten (in der Regel sind die Mietverträge unbefristet), der geschätzten Marktmiete bei Mietauslauf und der zehn größten Mieter bezogen auf die Mieteinnahmen verzichtet.

Im Segment Development werden fast ausschließlich Wohneinheiten erstellt. Weitere Informationen zum Segment Development können dem Kapitel → **Portfolio im Developmentgeschäft** entnommen werden.

EPRA-Kennzahlen im Überblick

in Mio. €			2024*	2025	Veränderung in %
EPRA-Performance Kennzahlen	**Definition**	**Zielsetzung**			
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)	Ergebnis des operativen Geschäfts.	Wesentliche Kennzahl zur Bestimmung des operativen Ergebnisses. Indikation, inwieweit aktuelle Dividendenzahlungen durch das operative Ergebnis gedeckt sind.	1.307,1	1.351,4	3,4
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, um 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.	45.947,0	48.007,2	4,5
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.		37.215,6	39.253,7	5,5
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.		24.558,8	27.748,5	13,0
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.	3,5	3,5	–
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).		3,5	3,5	–
EPRA Leerstandsquote (EPRA Vacancy rate) in %	Geschätzte Marktmiete der leerstehenden Einheiten in Bezug zur geschätzten Marktmiete des gesamten Portfolios.	„Reiner" Maßstab für die leerstehenden Einheiten (in %) basierend auf der geschätzten Marktmiete.	1,9	2,0	0,1 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.	Wesentliche Kennzahl zur Messung von Veränderungen der Kosten der Gesellschaft.	23,3	23,8	0,5 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.		22,2	22,7	0,5 pp
EPRA LTV in %	Verbindlichkeiten bezogen auf den Verkehrswert der Immobilien.	Kennzahl zur Bestimmung des prozentualen Anteils der Verbindlichkeiten bezogen auf den Wert der Immobilien.	49,1	47,0	-2,1 pp
EPRA Like-for-like Mietsteigerung in %	Die Like-for-like Mietsteigerung stellt die Mietsteigerung des Portfolios dar, das sich im betrachteten Zeitraum unverändert im Bestand befand.	Wesentliche Kennzahl zur Messung der Performance der Gesellschaft.	3,7	3,6	-0,1 pp
EPRA Immobilienbezogene Investitionen	Investitionen des Geschäftsjahres.	Kennzahl zur Analyse der immobilienbezogenen Ausgaben, die im Geschäftsjahr aktiviert wurden.	991,7	1.791,9	80,7

* Vorjahr angepasst.

EPRA Überschuss (EPRA Earnings)

Der EPRA-Überschuss ist ein Maß für das operative Ergebnis. Er gibt eine Indikation, inwieweit die aktuelle Dividendenzahlung durch das operative Ergebnis gedeckt ist. Ausgehend vom Periodenergebnis erfolgen Anpassungen um ergebniswirksame Wertveränderungen des Vermögens und der Schulden, Bereinigungen von Verkaufseffekten, von Kosten für Akquisitionen oder sonstigen Sondereinflüssen und Auszahlungen für sonstige Kapitalgeber.

Der EPRA-Überschuss lag 2025 um 3,4 % über dem Vorjahreswert.

Als unternehmensspezifische Anpassungen werden Ergebnisbeiträge aus den Segmenten Development und Recurring Sales aufgenommen. Außerdem werden aperiodische und einmalige Zinsaufwendungen, Auszahlungen an sonstige Kapitalgeber sowie Steuern eliminiert. Nach Anpassung von At-Equity-Effekten ergibt sich der angepasste Überschuss. Dieser entspricht dem Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche), der gegenüber dem Vorjahr um 4,8% anstieg.

in Mio. €	2024*	2025	Veränderung in %
Periodenergebnis IFRS	**-962,3**	**4.185,5**	**–**
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-26,7	-71,3	>100
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	**-989,0**	**4.114,2**	**–**
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Wertminderungen	1.923,0	-988,8	–
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-120,4	-53,0	-56,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-38,0	-89,5	>100
Vertriebskosten	63,3	52,9	-16,4
Steuern auf das Vertriebsergebnis	28,4	107,4	>100
Wertminderung Goodwill	–	–	–
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten und verbundenen Abschlusskosten	177,9	20,7	-88,4
Akquisitionskosten	33,9	116,8	>100
Auszahlungen an sonstige Kapitalgeber	-143,7	-202,9	41,2
Sonstige Sondereinflüsse	207,9	23,5	-88,7
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	163,8	-1.749,9	–
EPRA Überschuss (EPRA earnings)	**1.307,1**	**1.351,4**	**3,4**
EPRA Überschuss (EPRA earnings) pro Aktie in €**	**1,60**	**1,62**	**1,2**
Anpassung Development	30,1	75,1	>100
Anpassung Recurring Sales	57,6	83,2	44,4
Anpassung Auszahlungen an sonstige Kapitalgeber	143,7	202,9	41,2
Anpassung aperiodischer/einmaliger Zinsaufwand	30,6	75,2	>100
Anpassung Steuern	193,4	56,0	-71,0
Anpassung at-equity	53,8	60,5	12,5
Angepasster Überschuss (Adjusted EBT fortgeführte Geschäftsbereiche)	**1.816,3**	**1.904,3**	**4,8**
Angepasster Überschuss (Adjusted EBT fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**	**2,22**	**2,29**	**3,1**

* Vorjahr angepasst.
** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

EPRA NAV-Kennzahlen

Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS-Eigenkapital Anpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bezüglich des Marktwerts 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, um das Unternehmen neu aufzubauen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen und um den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente nach Berücksichtigung latenter Steuern adjustiert. Außerdem werden die Erwerbsnebenkosten, die bei der Immobilienbewertung in Abzug gebracht wurden, wieder hinzugerechnet. Ein Fair Value für immaterielle Vermögenswerte wird nicht angesetzt. Ein zusätzlicher, nicht bilanzieller Wertbeitrag aus der Development- und Value-add-Plattform findet somit im NRV keine Berücksichtigung.

Die Ermittlung des EPRA NTA (Net Tangible Assets) erfolgt unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern auf das Immobilienvermögen wird somit durch Verkäufe unvermeidbar realisiert werden. Bei Vonovia sind die Portfoliocluster Recurring Sales, Non Core sowie der Bestand in Österreich nicht dem langfristig gehaltenen Immobilienbestand zuzuordnen. Die latenten Steuern auf diese Portfolios werden proportional zu den Verkehrswerten bestimmt und reduzieren die insgesamt angesetzten latenten Steuern. Auf den Ausweis der anteiligen Erwerbsnebenkosten für das auf Dauer im Bestand gehaltene Portfolio wird verzichtet. Der Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente nach Berücksichtigung latenter Steuern wird bereinigt und die immateriellen Vermögenswerte (Goodwill und sonstiges immaterielles Vermögen) werden vollständig eliminiert.

Der EPRA Net Disposal Value (NDV) bestimmt den Wert des Eigenkapitals in einem Verkaufsszenario. Die Zeitwerte der latenten Steuern und der Finanzierungsinstrumente werden, wie im IFRS-Eigenkapital berücksichtigt, realisiert. Der Goodwill wird eliminiert und die festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten werden zum Marktwert, unter Berücksichtigung der resultierenden Steuereffekte, angesetzt.

In den nachstehenden Tabellen sind die NAV-Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2025 und zum entsprechenden Vorjahr aufgeführt.

31.12.2025 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	**27.466,6**	**27.466,6**	**27.466,6**
Latente Steuern auf Investment Properties	14.694,5	13.151,6	–
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	69,2	69,2	–
Goodwill	–	-1.391,7	-1.391,7
Immaterielle Vermögenswerte	–	-42,0	–
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	1.673,6
Erwerbsnebenkosten	5.776,9	–	–
NAV	**48.007,2**	**39.253,7**	**27.748,5**
Anzahl Aktien (Mio.)	848,2	848,2	848,2
NAV pro Aktie (in €)	**56,60**	**46,28**	**32,71**

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

31.12.2024 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	**23.996,4**	**23.996,4**	**23.996,4**
Latente Steuern auf Investment Properties	16.335,4	14.620,2	–
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	23,4	23,4	–
Goodwill	–	-1.391,7	-1.391,7
Immaterielle Vermögenswerte	–	-32,7	–
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	1.954,1
Erwerbsnebenkosten	5.591,8	–	–
NAV	**45.947,0**	**37.215,6**	**24.558,8**
Anzahl Aktien (Mio.)	822,9	822,9	822,9
NAV pro Aktie (in €)	**55,84**	**45,23**	**29,85**

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield)

Die EPRA-Nettoanfangsrendite zeigt das Verhältnis der annualisierten Mieterträge abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten (annualisierte Netto-Mieterträge) zu den Brutto-Verkehrswerten der Immobilien. Dabei werden die Verkehrswerte um die Erwerbsnebenkosten erhöht.

Bei der Topped-up-Nettoanfangsrendite werden die Vermietungsanreize in den annualisierten Netto-Mieterträgen eliminiert. Für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen sind die Vermietungsanreize nur von geringer Bedeutung.

Die EPRA Nettoanfangsrendite liegt im Jahr 2025 mit 3,5 % auf Vorjahresniveau. Sowohl die annualisierten Netto-Mieterträge als auch die Verkehrswerte sind mit einer ähnlichen Wachstumsrate gestiegen.

in Mio. €	**2024***	**2025**	**Veränderung in %**
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)**	**78.520,7**	**80.727,8**	**2,8**
Erwerbsnebenkosten	5.591,8	5.776,9	3,3
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	**84.112,5**	**86.504,7**	**2,8**
Annualisierte Mieterträge	3.377,4	3.480,3	3,0
Nicht umlegbare Objektkosten insgesamt	-441,0	-468,6	6,3
Annualisierte Nettomieterträge	**2.936,4**	**3.011,7**	**2,6**
Anpassungen für Vermietungsanreize	2,1	2,3	9,5
Topped-up annualisierte Nettomieterträge	**2.938,5**	**3.014,0**	**2,6**
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA net initial yield) in %	**3,5**	**3,5**	**–**
EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up net initial yield) in %	**3,5**	**3,5**	**–**

* Vorjahr angepasst.
** Verkehrswerte der bebauten Grundstücke exkl. IFRS 16, Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte.

EPRA Leerstandsquote (ERPRA 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 2025 war unser Wohnungsbestand wiederum nahezu voll vermietet. Die EPRA Leerstandsquote lag bei 2,0 % (2024: 1,9 %).

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025	Veränderung in %
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	69,5	76,2	9,6
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	3.622,7	3.726,8	2,9
EPRA Leerstandsquote (EPRA vacancy rate) in %	**1,9**	**2,0**	**0,1 pp**

EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio)

Als Verhältnis von EPRA-Kosten zu Bruttomieteinnahmen gibt die EPRA Kostenquote eine Aussage zur Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens. Die EPRA Kostenquote wird inklusive und exklusive direkter Leerstandskosten ausgewiesen. Im Jahr 2025 hat sich die EPRA Kostenquote sowohl inklusive direkter Leerstandskosten als auch exklusive direkter Leerstandskosten gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte erhöht.

in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Operative Kosten Rental	467,3	488,1	4,5
Aufwendungen für Instandhaltung	470,5	484,1	2,9
Adjusted EBITDA Value-add	-168,4	-197,5	17,3
Zwischengewinne/-verluste	3,8	39,9	>100
EPRA Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)	**773,2**	**814,6**	**5,4**
Direkte Leerstandskosten	-36,9	-38,4	4,1
EPRA Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)	**736,3**	**776,2**	**5,4**
Bruttomieteinnahmen	**3.323,5**	**3.417,2**	**2,8**
EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	**23,3**	**23,8**	**0,5 pp**
EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	**22,2**	**22,7**	**0,5 pp**

Kosten werden nur im Zusammenhang mit selbst erstellten substanzwahrenden/wertschaffendenden Investitionen aktiviert.

EPRA LTV

Ziel des EPRA LTV ist es, den Verschuldungsgrad des Eigenkapitals eines Immobilienunternehmens zu beurteilen. Hierzu werden die Netto Schulden nach EPRA-Definition den gesamten Vermögenswerten gegenübergestellt.

Der Ausweis des EPRA LTV erfolgt ohne eine Darstellung auf Basis einer proportionalen Konsolidierung von nicht vollkonsolidierten Unternehmen.

Der EPRA LTV sank von 49,1 % im Jahr 2024 auf 47,0 % im Jahr 2025. Einem Rückgang der Netto Schulden steht hierbei ein Anstieg der Vermögenswerte gegenüber.

in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Darlehen	17.910,8	17.691,1	-1,2
Commercial paper	–	–	–
Hybridkapital	–	1.300,0	–
Unternehmensanleihen	24.529,5	23.642,2	-3,6
Fremdwährungsderivate	–		–
Netto Verbindlichkeiten	–	73,6	–
Selbst genutzte Immobilien (Schulden)	–		–
Kurzfristige Einlagen (Eigenkapitalcharakter)	–		–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.756,7	-3.256,9	85,4
Netto Schulden	**40.683,6**	**39.450,0**	**-3,0**
Selbst genutzte Immobilien	220,0	221,2	0,5
Investment Properties	78.343,1	82.392,8	5,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.498,7	385,2	-74,3
Immobilien im Bau befindlich*			–
Immaterielle Vermögenswerte	32,7	42,1	28,7
Netto Forderungen	1.563,7	–	-100,0
Finanzielle Vermögenswerte	1.137,7	911,8	-19,9
Vermögenswerte gesamt	**82.795,9**	**83.953,1**	**1,4**
EPRA LTV in %	**49,1**	**47,0**	**-2,1 pp**

* Enthalten in Investment Properties.

Immobilienbezogene Investitionen

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Geschäftsjahr getätigten immobilienbezogenen Investitionen der Gesellschaft.

Nach einem Jahr ohne Ankäufe im Jahr 2024 sind im Jahr 2025 im Bereich Akquisitionen im Wesentlichen die Einheiten ausgewiesen, die von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Deutschland übernommen wurden. Daneben wurden in kleinerem Umfang Einheiten in Deutschland, Schweden und Österreich angekauft.

Da Vonovia fast ausschließlich im Bereich Wohnen aktiv ist und ein Portfolio von einer Vielzahl relativ homogener Wohneinheiten bewirtschaftet, verteilen sich sowohl die Investitionen im Bereich des Neubaus als auch im Bestandsportfolio auf eine große Anzahl von Projekten.

Die Investitionen in den Neubau stiegen im Jahr 2025 um 57,7 % gegenüber dem Vorjahr. Es wurden insgesamt 800 Einheiten fertiggestellt (2024: 1.276 Einheiten), davon 777 Einheiten in Deutschland (2024: 1.264 Einheiten) und 23 Einheiten in Schweden (2024: 12 Einheiten).

Weitere Informationen zum Segment Development können dem Kapitel → **Portfolio im Developmentgeschäft** entnommen werden.

Im Bestandsportfolio erhöhten sich die Investionen im Jahr 2025 um 31,9 % von 767,2 Mio. € auf 1.011,9 Mio. €. Hier werden Investitionen in die Investment Properties ausgewiesen, die zu einer Werterhöhung führen.

Auf einen Ausweis des proprotionalen Anteils der Investitionen bezogen auf Joint Ventures wird aufgrund von Unwesentlichkeit verzichtet.

in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Akquisitionen*	–	426,0	–
Neubau**	224,5	354,0	57,7
Bestandsportfolio	767,2	1.011,9	31,9
Zusätzlich vermietbare Fläche	–	–	–
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	767,2	1.011,9	31,9
Sonstige	–	–	–
Immobilienbezogene Investitionen	**991,7**	**1.791,9**	**80,7**

* Bebaute Grundstücke.
** Inkl. Aufstockungen.

Like-for-like-Mietsteigerungen

Die Mietsteigerung like-for-like stellt die Mietsteigerung des Wohnungsportfolios dar, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia und zum Berichtsstichtag vermietet war. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Mietsteigerung like-for-like nicht berücksichtigt.

In allen Portfolioclustern konnte eine deutliche like-for-like Mietsteigerung erzielt werden. Auch in den Regionalmärkten lagen die like-for-like Mietsteigerungen zwischen 1,4 % und 5,4 %.

Die nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über die like-for-like-Mietsteigerungen im Wohnimmobilienportfolio der Gesellschaft:

			Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
31.12.2025	**Wohneinheiten**	**Wohnfläche** (in Tsd. m²)	**31.12.2024** (p. a. in Mio. €)	**31.12.2025** (p. a. in Mio. €)	**Veränderung** (in %)
Strategic	422.617	25.909	2.468,8	2.556,1	3,5
Urban Quarters	327.314	19.841	1.868,3	1.933,8	3,5
Urban Clusters	95.303	6.068	600,5	622,3	3,6
Recurring Sales	21.244	1.432	136,8	141,0	3,0
Non Core	15.758	949	77,6	79,8	2,9
Vonovia Deutschland	**459.619**	**28.290**	**2.683,1**	**2.776,9**	**3,5**
Vonovia Schweden	37.899	2.698	359,0	378,3	5,4
Vonovia Österreich	19.057	1.411	96,8	98,2	1,4
Gesamt	**516.575**	**32.400**	**3.139,0**	**3.253,5**	**3,6**

* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 74.702,6 Mio. €.

			Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
Regionalmarkt	**Wohneinheiten**	**Wohnfläche** (in Tsd. m²)	**31.12.2024** (p. a. in Mio. €)	**31.12.2025** (p. a. in Mio. €)	**Veränderung** (in %)
Berlin	136.753	8.168	777,7	799,1	2,8
Rhein-Main-Gebiet	33.874	2.140	250,4	259,2	3,5
Südliches Ruhrgebiet	41.587	2.570	225,9	235,3	4,1
Rheinland	30.437	2.001	201,2	209,1	3,9
Dresden	40.557	2.354	198,0	207,7	4,9
Hamburg	18.362	1.157	116,3	119,0	2,3
Hannover	21.339	1.342	123,3	128,0	3,8
Kiel	24.169	1.391	127,7	134,2	5,0
München	10.127	656	77,3	80,1	3,6
Stuttgart	12.706	802	87,7	91,0	3,8
Nördliches Ruhrgebiet	22.274	1.373	109,9	113,1	3,0
Leipzig	13.911	914	75,5	79,0	4,7
Bremen	11.317	688	57,3	59,2	3,3
Westfalen	8.849	577	51,7	53,0	2,6
Freiburg	3.736	260	27,4	28,5	3,8
Sonstige Strategische Standorte	25.682	1.627	151,6	156,5	3,3
Gesamt strategische Standorte DE	**455.680**	**28.021**	**2.658,9**	**2.752,0**	**3,5**
Non-Strategic Standorte	3.939	269	24,2	24,9	2,9
Vonovia Deutschland	**459.619**	**28.290**	**2.683,1**	**2.776,9**	**3,5**
Vonovia Schweden	37.899	2.698	359,0	378,3	5,4
Vonovia Österreich	19.057	1.411	96,8	98,2	1,4
Gesamt	**516.575**	**32.400**	**3.139,0**	**3.253,5**	**3,6**

* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 74.702,6 Mio. €.

Glossar

Adjusted EBT
Das Adjusted EBT ist die führende Rentabilitätssteuerungskennzahl des Konzerns. Es wird ausgehend vom Periodenergebnis nach den IFRS Accounting Standards auf das Ergebnis vor Steuern (EBT) übergeleitet. Dieses EBT wird bereinigt um die Sondereffekte in der bisher bestehenden Definition (periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte). Zudem wird das Nettofinanzergebnis um unregelmäßig wiederkehrende, nicht cashrelevante sowie finanzmathematische Bewertungssachverhalte bereinigt. Die weiteren Bereinigungen um Effekte aus der IAS 40-Bewertung, um außerordentliche Abschreibungen, Sonstiges (Ergebnis Non Core/Sonstiges), das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen sowie Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien führen zu einem Adjusted EBT des Konzerns.

Adjusted EBITDA Development
Das Adjusted EBITDA Development beinhaltet den Rohertrag aus den Developmentaktivitäten der to-sell-Projekte (Erlöse der veräußerten Developmentprojekte, die Mieterlöse abzüglich der Herstellkosten) abzüglich der operativen Kosten des Segments Development.

Adjusted EBITDA Recurring Sales
Das Adjusted EBITDA Recurring Sales stellt den erzielten Erlösen aus Wohnungsprivatisierung die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte gegenüber und bringt zudem die zugehörigen Verkaufskosten in Abzug. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit einer Verkaufsmarge zu zeigen, ist es erforderlich, die nach IFRS 5 bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

Adjusted EBITDA Rental
Das Adjusted EBITDA Rental wird errechnet, indem die operativen Kosten des Segments Rental und die Aufwendungen für Instandhaltung von den im Segment Rental erfassten Mieteinnahmen subtrahiert werden.

Adjusted EBITDA Total (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)
Das Adjusted EBITDA Total ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen operativen Beteiligungen und Zwischengewinnen/-verlusten), das um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt) sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen. Das Adjusted EBITDA Total ist die Summe aus Adjusted EBITDA Rental, Adjusted EBITDA Value-add, Adjusted EBITDA Recurring Sales und Adjusted EBITDA Development.

Adjusted EBITDA Value-add
Das Adjusted EBITDA Value-add wird errechnet, indem die operativen Kosten von den Erlösen des Segments subtrahiert werden.

COSO
Das Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) ist eine privatwirtschaftliche US-Organisation. Sie wurde 1985 gegründet. 1992 hat COSO einen von der SEC anerkannten Standard für interne Kontrollen, das COSO-Modell, veröffentlicht. Damit wurde eine Basis für die Dokumentation, Analyse und Gestaltung von Internen Kontrollsystemen geschaffen. 2004 erfolgte eine Weiterentwicklung des Modells und das COSO Enterprise Risk Management Framework wurde veröffentlicht. Es dient seither der Strukturierung und Entwicklung von Risikomanagementsystemen.

Covenants
Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

EPRA-Kennzahlen
Hinsichtlich der Erläuterung der EPRA-Kennzahlen verweisen wir auf das Kapitel → **Berichterstattung nach EPRA**.

EPRA NTA
Die NTA-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettoinventarwert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. NTA steht für Net Tangible Assets. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um latente Steuern bezogen auf das Bestandsportfolio sowie den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente unter Berücksichtigung latenter Steuern bereinigt. Darüber hinaus werden der bilanzielle Goodwill und sonstige immaterielle Vermögenswerte in Abzug gebracht.

European Public Real Estate Association (EPRA)
Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte 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 i. V. m. IFRS 13. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

ICR (Interest Coverage Ratio)
Die interne Interest Coverage Ratio (Zinsdeckungsgrad) gibt das Verhältnis Adjusted EBITDA Total zum bereinigten Netto-Finanzergebnis an.

Instandhaltung
Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

Leerstandsquote
Anzahl leerstehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)
LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß den IFRS Accounting Standards, 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 Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB-Beiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, d. h. Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

Modernisierungsmaßnahmen
Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inklusive der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z. B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

Monatliche Ist-Miete
Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) ist der aktuelle Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB-Beiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, d. h. Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die Mietsteigerung like-for-like stellt die Mietsteigerung des Wohnungsportfolios dar, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia und zum Berichtsstichtag vermietet war. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Mietsteigerung like-for-like

nicht berücksichtigt. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich die organische Mietsteigerung.

Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index (SPI))

Index zur Messung der Leistung in nichtfinanziellen Themenbereichen. Das nachhaltige Handeln von Vonovia ist auf die identifizierten Top-Nachhaltigkeitsthemen, die im Nachhaltigkeits-Performance-Index gebündelt sind, ausgerichtet. Dabei wird der Kundenzufriedenheitsindex (CSI) in die Berechnung des Nachhaltigkeits-Performance-Index miteinbezogen. Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen eines externen Dienstleisters erhoben und bewertet die Wirksamkeit und Nachhaltigkeit unserer Dienstleistungen beim Kunden. Weitere Indikatoren im Nachhaltigkeits-Performance-Index sind die jährlich erzielte CO_2-Einsparung im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversity im Top-Management.

Net Debt/EBITDA

Die Kennzahl Net Debt/EBITDA gibt das Verhältnis des bereinigten Net Debt zum Adjusted EBITDA Total an.

Non Core

Im Rahmen der Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment Sonstiges ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen.

Operating Free Cash-Flow

Aufbauend auf dem Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) wird auf einen Operating Free Cash-Flow (OFCF) als führende Innenfinanzierungskennzahl übergeleitet. Dabei werden zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) die planmäßigen Abschreibungen hinzuaddiert sowie die Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green und Buchwertabgänge der Investment Properties (Kerngeschäft) berücksichtigt. Die substanzwahrenden Investitionen sowie die Dividendenzahlungen an Konzernfremde sowie die Ertragsteuerzahlungen werden subtrahiert. Zudem wird die Position Zwischengewinne/-verluste berücksichtigt, um den Cash-Vorteil intern erbrachter Leistungen darzustellen. Der Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

Rating

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Rating-Agenturen vorgenommen.

Recurring Sales

Das Segment Recurring Sales umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Bestand. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil unseres operativen Geschäfts im engeren Sinne. Diese Verkäufe werden daher im Segmentbericht unter Sonstiges ausgewiesen.

Verkehrswert-Step-up

Der Verkehrswert-Step-up ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert bezogen auf ihren Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)

Die zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsprüfung eines Goodwills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Cash Generating Units (CGU) generiert.

Finanzkalender

19. März 2026
Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2025

7. Mai 2026
Veröffentlichung des 3-Monats-Zwischenberichts 2026

21. Mai 2026
Hauptversammlung

5. August 2026
Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2026

4. November 2026
Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2026

Kontakt

Vonovia SE

Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
impressum@vonovia.de
www.vonovia.com

Ihre Ansprechpartner

Investor Relations
Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
Tel. +49 234 314-1629
Fax +49 234 314-2995
E-Mail: rene.hoffmann@vonovia.de

Unternehmenskommunikation
Klaus Markus
Leiter Unternehmenskommunikation
Tel. +49 234 314-1149
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: klaus.markus@vonovia.de

Hinweis
Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.vonovia.de.

EPRA ist eine eingetragene Marke der European Public Real Estate Association.

Disclaimer
Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2025 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.

Impressum
Herausgeber:
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:
EnglishBusiness AG, Hamburg

Fotografie:
Catrin Moritz
Verena Müller

Stand: März 2026

© Vonovia SE, Bochum

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

530.979

Schweden

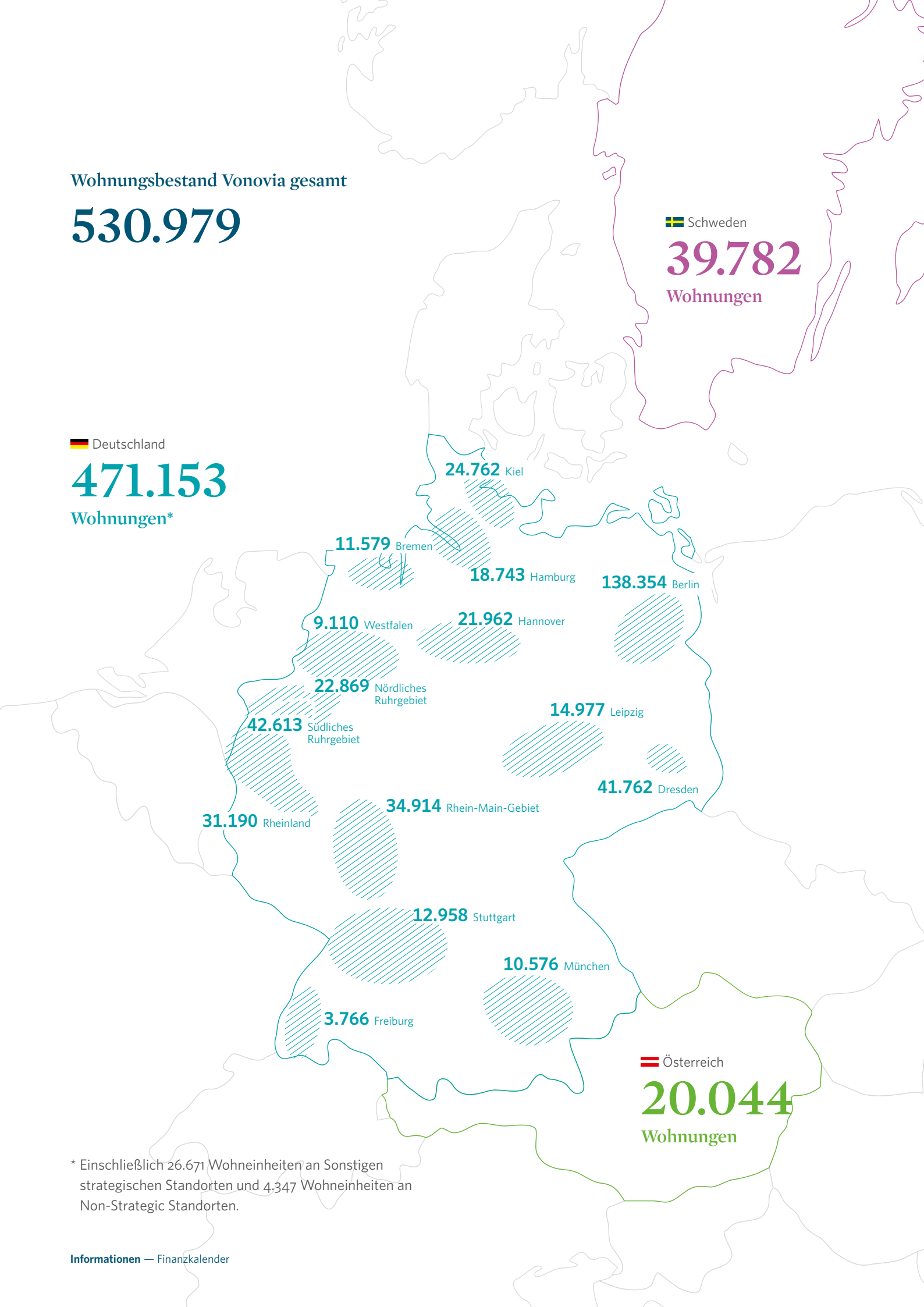
39.782

Wohnungen

Deutschland

471.153

Wohnungen*



Österreich

20.044

Wohnungen

* Einschließlich 26.671 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 4.347 Wohneinheiten an Non-Strategic Standorten.

www.vonovia.com