

Konzernabschluss

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ist weiterhin positiv. Die Bilanzsumme sinkt leicht um 4,4 Mrd. € auf 101,5 Mrd. €.

Das Ergebnis je Aktie sinkt auf -0,82 €; hierbei ist der liquiditätsunwirksame Ergebnisbeitrag der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -1,3 Mrd. € sowie Wertberichtigungen der Geschäfts- und Firmenwerte von -0,9 Mrd. € enthalten.

142	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
143	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
144	Konzernbilanz
146	Konzern-Kapitalflussrechnung
148	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
150	Konzernanhang
150	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
163	Abschnitt (B): Periodenerfolg
170	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
176	Abschnitt (D): Vermögen
202	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
220	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
224	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2021*	2022
Umsatzerlöse aus der Vermietung		3.465,0	4.724,6
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		158,9	427,2
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B10	3.623,9	5.151,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.122,2	3.242,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		-1.044,6	-3.172,0
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		87,4	68,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B11	165,0	138,4
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		519,6	588,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-381,7	-460,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	B12	137,9	127,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	7.393,8	-1.269,8
Aktiviert Eigenleistungen	B14	662,6	673,3
Materialaufwand	B15	-1.671,1	-2.501,5
Personalaufwand	B16	-682,3	-863,8
Abschreibungen und Wertminderungen**	D26	-3.872,6	-1.279,1
Sonstige betriebliche Erträge	B17	276,9	218,8
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-39,2	-49,8
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		-2,5	-2,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B18	-388,9	-397,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		15,7	-436,6
Zinserträge	B19	21,5	115,5
Zinsaufwendungen	B20	-411,6	-367,6
Sonstiges Finanzergebnis	B21	-137,1	10,3
Ergebnis vor Steuern		5.092,0	-732,7
Ertragsteuern	B22	-2.651,5	63,3
Periodenergebnis		2.440,5	-669,4
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		2.251,5	-643,8
Hybridkapitalgeber von Vonovia		38,4	-
Nicht beherrschende Anteilseigner		150,6	-25,6
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	C24	3,59	-0,82
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	C24	3,59	-0,82

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

** Ohne Wertberichtigungen auf in den Investment Properties ausgewiesene Immobilienbestände.

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2021*	2022
Periodenergebnis	2.440,5	-669,4
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	26,5	77,9
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-8,3	-23,9
Realisierte Gewinne/Verluste	-0,4	-5,0
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	3,2	4,1
Ergebnis aus Cashflow Hedges	21,0	53,1
Änderungen der Periode	-110,7	-408,8
Steuereffekt	13,3	11,7
Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	-97,4	-397,1
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	-76,4	-344,0
Änderungen der Periode	81,1	-17,1
Steuern auf Änderungen der Periode	-1,2	0,6
Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	79,9	-16,5
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	37,0	165,8
Steuereffekt	-12,6	-52,2
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	24,4	113,6
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	104,3	97,1
Sonstiges Ergebnis	27,9	-246,9
Gesamtergebnis	2.468,4	-916,3
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	2.278,9	-894,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia	38,4	-
Nicht beherrschende Anteilseigner	151,1	-21,8

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2021*	31.12.2022
Immaterielle Vermögenswerte	D26	2.722,9	1.659,5
Sachanlagen	D27	654,1	673,4
Investment Properties	D28	94.100,1	92.300,1
Finanzielle Vermögenswerte	D29	1.016,7	745,0
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D30	425,3	240,1
Sonstige Vermögenswerte	D31	199,6	380,2
Latente Steueransprüche	D32	19,8	39,6
Langfristige Vermögenswerte		99.138,5	96.037,9
Vorräte	D33	16,4	146,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D34	449,9	330,2
Finanzielle Vermögenswerte	D29	1.063,3	768,2
Sonstige Vermögenswerte	D31	220,9	337,5
Laufende Ertragsteueransprüche	D32	201,9	239,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D35	1.432,8	1.302,4
Immobilienvorräte	D36	671,2	2.156,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D37	2.719,4	70,8
Kurzfristige Vermögenswerte		6.775,8	5.351,7
Summe Aktiva		105.914,3	101.389,6

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2021*	31.12.2022
Gezeichnetes Kapital		776,6	795,8
Kapitalrücklage		15.458,4	5.151,6
Gewinnrücklagen		16.535,5	25.605,1
Sonstige Rücklagen		126,2	-221,0
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		32.896,7	31.331,5
Nicht beherrschende Anteile		3.242,4	3.107,3
Eigenkapital	E38	36.139,1	34.438,8
Rückstellungen	E39	866,3	655,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E40	5,4	5,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E41	40.171,9	41.269,7
Derivate	E42	66,2	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	E43	634,9	641,0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E44	224,5	220,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E45	44,9	43,0
Sonstige Verbindlichkeiten	E46	5,2	27,9
Latente Steuerschulden		18.693,9	18.612,4
Langfristige Schulden		60.713,2	61.474,9
Rückstellungen	E39	727,2	549,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E40	444,4	563,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E41	6.857,1	3.790,0
Derivate und Andienungsrechte	E42	266,0	272,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	E43	44,2	41,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E44	16,0	15,9
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E45	112,6	112,1
Sonstige Verbindlichkeiten	E46	228,8	131,2
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	D37	365,7	-
Kurzfristige Schulden		9.062,0	5.475,9
Schulden		69.775,2	66.950,8
Summe Passiva		105.914,3	101.389,6

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2021*	2022
Periodenergebnis		2.440,5	-669,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	-7.393,8	1.269,8
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	B11	-87,4	-68,0
Abschreibungen und Wertminderungen	D26	3.872,6	1.279,1
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B19/B20/B21	554,9	263,0
Ertragsteuern	B22	2.651,5	-63,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B11	-77,6	-70,4
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-0,6	-1,6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-94,4	439,9
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		51,2	-106,6
Ertragsteuerzahlungen		-93,0	-188,2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		1.823,9	2.084,3
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		1.084,8	3.033,6
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		132,7	75,7
Einzahlungen aus der Veräußerung von anderen finanziellen Vermögenswerten		-	2.399,6
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D28	-1.957,1	-2.475,5
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	D26/D27/D29	-352,7	-228,2
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	A4	-17.122,8	-
Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		-912,8	-1.900,0
Zinseinzahlungen		12,1	33,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-19.115,8	938,2

in Mio. €	Erläuterungen	2021*	2022
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	E38	8.080,5	-
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	E38	-514,6	-714,0
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber		-1.040,0	-
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E38	23.945,3	6.802,7
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E41	-11.534,0	-8.540,1
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E43	-27,3	-41,6
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E41	-346,1	-45,9
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	E41	-28,5	-12,6
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-7,7	-52,6
Zinsauszahlungen		-402,6	-541,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	A4	18.125,0	-3.145,1
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-2,3	-7,8
Zahlungsmittelveränderung im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		-11,3	-
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		819,5	-130,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		613,3	1.432,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende**	D35	1.432,8	1.302,4

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

** Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 200,6 Mio. € (31.12.2021: 298,8 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 104,1 Mio. € (31.12.2021: 117,6 Mio. €).

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen
					EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
Stand 1. Januar 2022*	776,6	15.458,4	16.535,5	-11,9	80,7
Periodenergebnis			-643,8		
Änderungen der Periode			110,0	54,0	-16,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-0,9	
Sonstiges Ergebnis			110,0	53,1	-16,8
Gesamtergebnis			-533,8	53,1	-16,8
Kapitalerhöhung	19,2				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		597,6			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,7			
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-10.903,8	10.903,8		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-1.289,2		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		0,1	-11,2		
Stand 31. Dezember 2022	795,8	5.151,6	25.605,1	41,2	63,9
Stand 1. Januar 2021	565,9	9.037,9	13.368,2	-32,9	50,0
Periodenergebnis			2.251,5		
Änderungen der Periode			23,9	18,2	79,9
Ergebniswirksame Reklassifizierung				2,8	
Sonstiges Ergebnis			23,9	21,0	79,9
Gesamtergebnis			2.275,4	21,0	79,9
Kapitalerhöhung	210,7				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		8.340,1			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-93,4			
Umgliederung von EK-Instrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis			49,2		-49,2
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-1.826,2	1.826,2		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-956,3		
Zugang nicht beherrschende Anteile Akquisition Deutsche Wohnen					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-27,2		
Stand 31. Dezember 2021*	776,6	15.458,4	16.535,5	-11,9	80,7

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

Unterschiedsbetrag aus Währungs-umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
57,4	126,2	32.896,7		32.896,7	3.242,4	36.139,1
		-643,8		-643,8	-25,6	-669,4
-397,0	-359,8	-249,8		-249,8	3,8	-246,0
	-0,9	-0,9		-0,9		-0,9
-397,0	-360,7	-250,7		-250,7	3,8	-246,9
-397,0	-360,7	-894,5		-894,5	-21,8	-916,3
		19,2		19,2		19,2
		597,6		597,6		597,6
		-0,7		-0,7		-0,7
		0,0		0,0		0,0
		-1.289,2		-1.289,2		-1.289,2
13,5	13,5	2,4		2,4	-113,3	-110,9
-326,1	-221,0	31.331,5		31.331,5	3.107,3	34.438,8
154,8	171,9	23.143,9	1.001,6	24.145,5	686,3	24.831,8
		2.251,5	38,4	2.289,9	150,6	2.440,5
-97,4	0,7	24,6		24,6	0,5	25,1
	2,8	2,8		2,8		2,8
-97,4	3,5	27,4		27,4	0,5	27,9
-97,4	3,5	2.278,9	38,4	2.317,3	151,1	2.468,4
		210,7		210,7		210,7
		8.340,1		8.340,1		8.340,1
		-93,4		-93,4		-93,4
	-49,2	0,0		0,0		0,0
		0,0		0,0		0,0
		-956,3		-956,3		-956,3
					2.421,0	2.421,0
		-27,2	-1.040,0	-1.067,2	-16,0	-1.083,2
57,4	126,2	32.896,7		32.896,7	3.242,4	36.139,1

Konzernanhang

(A): Grundlagen des Konzernabschlusses

1 Allgemeine Angaben

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

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden. Änderungen aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb der Deutsche Wohnen-Gruppe sind im Kapitel → **[A2] Anpassung der Vorjahresangaben** dargestellt.

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

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

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

Kapitel	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Ermessensausübungen, Schätzungen
A6	Währungsumrechnung
A7	Zuwendungen der öffentlichen Hand
B	Periodenerfolg
B12	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten
B22	Ertragsteuern
C24	Ergebnis je Aktie
D26	Immaterielle Vermögenswerte/Geschäfts- oder Firmenwert
D27	Sachanlagen
D28	Investment Properties
D29	Finanzielle Vermögenswerte
D33	Vorräte
D34	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
D35	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
D36	Immobilienvorräte
D37	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden
E38	Eigenkapital
E39	Rückstellungen
E41	Originäre finanzielle Verbindlichkeiten
E43	Leasingverhältnisse
E44	Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern
E45	Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung
F48	Anteilsbasierte Vergütung

2 Anpassung der Vorjahresangaben

Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb der Deutsche Wohnen Gruppe (siehe → [A4] Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse) ergaben sich für den 31. Dezember 2021 die im Folgenden dargestellten Anpassungen:

Bilanz

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

in Mio. €	31.12.2021	Anpassung	31.12.2021 (angepasst)
Immaterielle Vermögenswerte	3.005,3	-282,4	2.722,9
Sachanlagen	654,1		654,1
Investment Properties	94.100,1		94.100,1
Finanzielle Vermögenswerte	1.016,7		1.016,7
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	548,9	-123,6	425,3
Sonstige Vermögenswerte	199,6		199,6
Latente Steueransprüche	19,8		19,8
Langfristige Vermögenswerte	99.544,5	-406,0	99.138,5
Vorräte	16,4		16,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	449,9		449,9
Finanzielle Vermögenswerte	1.063,3		1.063,3
Sonstige Vermögenswerte	220,9		220,9
Laufende Ertragsteueransprüche	201,9		201,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.432,8		1.432,8
Immobilienvorräte	671,2		671,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.719,4		2.719,4
Kurzfristige Vermögenswerte	6.775,8	-	6.775,8
Summe Aktiva	106.320,3	-406,0	105.914,3

in Mio. €	31.12.2021	Anpassung	31.12.2021 (angepasst)
Gezeichnetes Kapital	776,6		776,6
Kapitalrücklage	15.458,4		15.458,4
Gewinnrücklagen	16.925,9	-390,4	16.535,5
Sonstige Rücklagen	126,2		126,2
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	33.287,1	-390,4	32.896,7
Nicht beherrschende Anteile	3.258,0	-15,6	3.242,4
Eigenkapital	36.545,1	-406,0	36.139,1
Rückstellungen	866,3		866,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5,4		5,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	40.171,9		40.171,9
Derivate	66,2		66,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	634,9		634,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	224,5		224,5
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	44,9		44,9
Sonstige Verbindlichkeiten	5,2		5,2
Latente Steuerschulden	18.693,9		18.693,9
Langfristige Schulden	60.713,2	-	60.713,2
Rückstellungen	727,2		727,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	444,4		444,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	6.857,1		6.857,1
Derivate und Andienungsrechte	266,0		266,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	44,2		44,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	16,0		16,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	112,6		112,6
Sonstige Verbindlichkeiten	228,8		228,8
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	365,7		365,7
Kurzfristige Schulden	9.062,0	-	9.062,0
Schulden	69.775,2	-	69.775,2
Summe Passiva	106.320,3	-406,0	105.914,3

Die Veränderung in der Position nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen resultiert aus der angepassten Einschätzung der Bewertung von miterworbenen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen. Diese angepasste Einschätzung der bereits zum Erstkonsolidierungszeitpunkt bekannten Informationen führt zu einer Reduzierung des vorläufigen Wertansatzes um 123,6 Mio. €, welcher in Höhe von 15,6 Mio. € auf die nicht beherrschenden Anteile entfällt. Gegenläufig erhöht sich der Geschäfts- oder Firmenwert aus der Akquisition der Deutsche Wohnen Gruppe um 108,0 Mio. €.

Des Weiteren erfolgte die Neuberechnung des Werthaltigkeitstests des Geschäfts- oder Firmenwerts per 31. Dezember 2021. Hierbei wurde neben dem der Höhe nach angepassten Geschäfts- oder Firmenwert der Deutsche Wohnen Gruppe auch die finale Allokation auf die jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten berücksichtigt. Im Ergebnis steigt die final für das Geschäftsjahr 2021 zu berücksichtigende Wertminderung um 390,4 Mio. €.

Gewinn- und Verlustrechnung

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

in Mio. €	2021	Anpassung	2021 (angepasst)
Umsatzerlöse aus der Vermietung	3.465,0		3.465,0
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	158,9		158,9
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	3.623,9		3.623,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	1.122,2		1.122,2
Buchwert der veräußerten Immobilien	-1.044,6		-1.044,6
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	87,4		87,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	165,0		165,0
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	519,6		519,6
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-381,7		-381,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	137,9		137,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7.393,8		7.393,8
Aktivierte Eigenleistungen	662,6		662,6
Materialaufwand	-1.671,1		-1.671,1
Personalaufwand	-682,3		-682,3
Abschreibungen und Wertminderungen	-3.482,2	-390,4	-3.872,6
Sonstige betriebliche Erträge	276,9		276,9
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-39,2		-39,2
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-2,5		-2,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-388,9		-388,9
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	15,7		15,7
Zinserträge	21,5		21,5
Zinsaufwendungen	-411,6		-411,6
Sonstiges Finanzergebnis	-137,1		-137,1
Ergebnis vor Steuern	5.482,4	-390,4	5.092,0
Ertragsteuern	-2.651,5		-2.651,5
Periodenergebnis	2.830,9	-390,4	2.440,5
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia	2.641,9	-390,4	2.251,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia	38,4		38,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	150,6		150,6
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	4,22	-0,63	3,59
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	4,22	-0,63	3,59

Segmentbericht

Im Geschäftsjahr 2022 hat Vonovia zunächst das bisherige Steuerungssystem aus 2021 fortgeführt. Einzelheiten dazu sind im [Geschäftsbericht 2021](#) im Kapitel Konzernsteuerung dargestellt. Dabei wurde das Geschäft über die fünf Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Deutsche Wohnen gesteuert.

Im Laufe des 4. Quartals 2022 wurde das Segment Deutsche Wohnen aufgelöst und in die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege überführt. Einzel-

heiten zur Zuordnung der Segmentzahlen 2021 von Deutsche Wohnen in die fünf Segmente sind im Folgenden dargestellt:

in Mio. €	2021	Anpassungen		2021 (angepasst)	Aufteilung auf die Segmente				
	Deutsche Wohnen	Ausgliederung at-equity-Beteiligung aus Adjusted EBITDA*	Line-Shifts**	Summe Segmente	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege
01.01.-31.12.2021									
Segmenterlöse	307,7		36,6	344,3	206,9	10,5	14,2	43,9	68,8
davon externe Erlöse	302,2		-1,1	301,1	206,9	9,1	14,2	2,1	68,8
davon interne Erlöse	5,5		37,7	43,2		1,4		41,8	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte	-0,2		-11,6	-11,8			-11,8		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-		-	-					
Aufwendungen für Instandhaltung	-41,7		-2,5	-44,2	-41,8				-2,4
Herstellkosten Development to sell	-14,5		11,6	-2,9				-2,9	
Herstellkosten Development to hold			-41,8	-41,8				-41,8	
Operative Kosten	-80,5	-6,3	7,7	-79,1	-26,0	-5,4	-3,2	-1,6	-42,9
Adjusted EBITDA Total	170,8	-6,3	-	164,5	139,1	5,1	-0,8	-2,4	23,5

* An neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, aufgrund des geringen Steuerungseinflusses von Vonovia auf die operativen Ergebnisse der nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen.

** Bei den in dieser Spalte ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um Transaktionen, die in der alten Segmentstruktur innerhalb des Segments Deutsche Wohnen erfolgt sind und nun Transaktionen zwischen den Segmenten der neuen Segmentstruktur darstellen.

3 Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse

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

Tochterunternehmen

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

Nicht beherrschende Anteile

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

Änderungen des Konzernanteils an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert.

Verlust der Beherrschung

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

Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen

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

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

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

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

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

4 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2022 inklusive der Vonovia SE 654 Unternehmen (31.12.2021: 736), davon 429 (31.12.2021: 441) inländische und 225 (31.12.2021: 295) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Die zwei inländischen Unternehmen, mit denen im Vorjahr eine gemeinschaftliche Tätigkeit ausgeübt wurde, werden jetzt aufgrund von Anteilserhöhungen erstmals mit in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden 25 (31.12.2021: 25) inländische und eine (31.12.2021: eine) ausländische Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen sowie fünf inländische (31.12.2021: fünf) und drei ausländische Gesellschaften (31.12.2021: zwei) als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert.

Drei ausländische Unternehmen (31.12.2021: drei) werden wegen Unwesentlichkeit nicht mehr in den Konsolidierungskreis miteinbezogen und als nicht konsolidierte verbundene Unternehmen ausgewiesen.

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

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

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

Die Veränderungen zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr resultieren bei den einbezogenen Unternehmen aus fünf Erwerben, zwei bereits oben erwähnten Umwidmungen, einer Gründung, 66 Verschmelzungen, 18 Verkäufen, vier Anwachsungen und zwei Liquidationen. Der Zugang bei den assoziierten Unternehmen resultiert aus einer Umwidmung wegen Kontrollerlangung.

Akquisition der Deutsche Wohnen SE

Die Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien, die die Vonovia SE an der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2022 hält, beläuft sich auf 347.728.483 Aktien. Davon wurden insgesamt 198.463.161 Aktien im Rahmen des Übernahmeangebots angedient, 141.468.495 Aktien über Ankäufe am Markt oder Einzelverträge erworben und 7.796.827 Aktien sind durch Umwandlung von erworbenen Wandelschuldverschreibungen zugegangen. Dies entspricht zum 31. Dezember 2022 einem Anteil von 87,60 % des stimmberechtigten Grundkapitals. Die Deutsche Wohnen SE hält darüber hinaus weitere 3.362.003 Aktien als eigene Aktien im Bestand.

Im Rahmen der finalen Kaufpreisallokation setzt sich die Gesamtgegenleistung des Unternehmenserwerbs wie folgt zusammen:

in Mrd. €	
Fair Value der bis 30. September 2021 gehaltenen Anteile	7,5
Barkaufpreiskomponente für angediente Anteile	10,5
Gesamtgegenleistung	18,0

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der Deutsche Wohnen Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen der Deutsche Wohnen Gruppe zum 30. September 2021 sowie notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Zum 30. September 2022 wurde die Allokation des Gesamtkaufpreises finalisiert. Dabei erfolgte im Vergleich zum 31. Dezember 2021 eine angepasste Einschätzung der Bewertung von miterworbenen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen. Diese angepasste Einschätzung, auf Basis der zum Erstkonsolidierungszeitpunkt vorliegenden Informationen, führte zu einer Reduzierung der Position sonstige Aktiva zu Zeitwerten um 123,6 Mio. €.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 30. September 2021 weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf.

in Mrd. €	
Investment Properties	28,2
Finanzielle Vermögenswerte	1,0
Liquide Mittel	0,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,2
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	1,3
Summe Vermögenswerte	33,5
Rückstellungen	0,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	11,2
Latente Steuerschulden	5,4
Nicht beherrschende Anteile	0,5
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	0,7
Summe Schulden	18,3
Nettovermögen zu Zeitwerten	15,2
Gesamtgegenleistung	18,0
Nicht beherrschende Anteile	2,0
Goodwill	4,8

Die nicht beherrschenden Anteile werden auf der Basis des Anteils an den erfassten Vermögenswerten und Schulden von Deutsche Wohnen berücksichtigt.

Der Goodwill repräsentiert Synergien u. a. aus der erwarteten Integration der Deutsche Wohnen Gruppe, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen Wohneinheiten. Die Allokation des Geschäfts- oder Firmenwerts auf eine oder mehrere zahlungsmittelgenerierende Einheiten erfolgte final zum 30. September 2022 unter Anpassung der entsprechenden Vorjahresangaben.

Im Geschäftsjahr 2022 sind in Bezug auf die Akquisition der Deutsche Wohnen Gruppe keine Transaktionskosten erfolgswirksam erfasst worden.

5 Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden

Kredite und Forderungen

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

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

Vonovia ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente, für die auf Einzelebene kein Wertminderungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Rating-Verschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (Loss Event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (Loss Event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines Loss Events

als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und direkt mit dem Buchwert des Finanzinstruments saldiert. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine Verringerung der Wertminderung bestehen, wird diese erfolgswirksam dem Finanzinstrument bis maximal zu dem Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten, der sich ohne die Wertminderung ergeben hätte, zugeschrieben.

Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Bewertung der Cross Currency Swaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragsbedingungen und den US-Dollar Forward Rates (durch den Markt erwartete Wechselkursentwicklung). Die Diskontierung basiert auf Marktzinsdaten zum Stichtag für

vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Cross Currency Swaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

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

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

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

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

6 Währungsumrechnung

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Basis: 1 €	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2021	31.12.2022	2021	2022
SEK – Schwedische Krone	10,25	11,12	10,15	10,63
USD – US-Dollar	1,13	1,07	1,18	1,05

7 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die – soweit diese im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses zugegangen sind – mit ihrem Barwert bilanziert werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird erfolgswirksam über die Laufzeit der entsprechenden Darlehen erfasst.

Der Erstantritt neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den originären finanziellen Verbindlichkeiten. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt. Die Auflösung erfolgt grundsätzlich erfolgswirksam entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen. Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt. In der Folgebewertung werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Vonovia zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 109,7 Mio. € (2021: 130,4 Mio. €) gewährt.

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

Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Zum 1. Januar 2022 musste der Konzern keine Reform der Referenzzinssätze anwenden.

Umgang mit der Reform der Referenzzinssätze und den damit verbundenen Risiken

Allgemein

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

Finanzinstrumente des Konzerns sind IBORs ausgesetzt, die im Rahmen dieser marktweiten Initiativen nicht ersetzt oder reformiert werden. Das größte für den Konzern zum 31. Dezember 2022 bestehende Risiko in Zusammenhang mit dem IBOR war die Kopplung an den EURIBOR und den STIBOR.

Da diese bis voraussichtlich 2025 weiterhin Bestand haben, mussten keine Änderungen bis zum 31. Dezember 2022 an den Finanzinstrumenten vorgenommen werden, sodass hier keine neuen Referenzzinssätze berücksichtigt werden müssen.

Die von der UK Financial Conduct Authority (FCA) regulierte und zugelassene Administratorin des LIBORs, die ICE Benchmark Administration (IBA), gab im November 2020 bekannt, dass sie begonnen haben darüber zu beraten, die Veröffentlichung bestimmter USD-LIBORs nach Juni 2023 einzustellen. Zum 31. Dezember 2022 ist weiterhin unklar, wann der Zeitpunkt für die Einstellung der Veröffentlichung des USD-LIBOR bekannt gegeben wird. Der Konzern hält keine Finanzinstrumente, die dem USD-LIBOR unterliegen.

Bei den IBOR-Risiken, denen der Konzern zum 31. Dezember 2022 ausgesetzt war, handelt es sich um Unternehmensanleihen, die an den EURIBOR gekoppelt sind. Wie oben erläutert, hat der Konzern keine Änderungen der Vertragsbedingungen für alle aus einer Kopplung an den EURIBOR resultierenden Risiken vornehmen müssen.

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

Im Juli 2019 erteilte die belgische Financial Services and Markets Authority die Zulassung für den EURIBOR gemäß der European Union Benchmarks Regulation. Dies ermöglicht es den Marktteilnehmern, den EURIBOR weiterhin sowohl für bestehende als auch für neue Verträge zu verwenden, und der Konzern geht davon aus, dass der EURIBOR auf absehbare Zeit als Referenzzinssatz bestehen bleiben wird.

Derivate

Zu Risikomanagementzwecken hält der Konzern Zinsswaps, die in Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen designiert sind. Die variablen Beträge der Zinsswaps sind an den EURIBOR gekoppelt.

Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

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

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2022 anzuwenden. Es ergaben sich hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia.

- > IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“
- > IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“
- > IFRS 9 „Finanzinstrumente“
- > IFRS 16 „Leasingverhältnisse“
- > IAS 16 „Sachanlagen“
- > IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“
- > IAS 41 „Landwirtschaft“

IFRS 16

Vor dem Hintergrund der in vielen Ländern beobachtbaren Mietkonzessionen (Stundungen, Verzichte) im Zuge der Corona-Pandemie wurde IFRS 16 dahingehend angepasst, dass Unternehmen bei Corona-bedingten Mietkonzessionen nicht mehr einschätzen müssen, ob es sich hierbei um eine Vertragsanpassung im Sinne des IFRS 16 handelt. Stattdessen besteht das Wahlrecht, diese Mietkonzessionen so zu behandeln, als ob es sich hierbei nicht um eine Vertragsanpassung handelt. Insofern würde der Aufwand zur Durchsicht der Verträge im Hinblick auf mögliche vertraglich fixierte Mietkonzessionen sowie der Aufwand zur Neubewertung solcher Verträge bei Heranziehung eines neuen Diskontierungszinssatzes (bei Vertragsanpassungen stets

erforderlich) entfallen. Die Erleichterung war ursprünglich bis zum 30. Juni 2021 begrenzt, wurde im April 2021 jedoch bis zum 30. Juni 2022 verlängert.

Im Vonovia Konzern gab es keine Mietkonzessionen seitens der Leasinggeber. Dies ist vor allem bedingt durch die auch in Zeiten der Corona-Pandemie gute und robuste wirtschaftliche Lage des Konzerns. Mangels Relevanz wird diese Erleichterung daher nicht in Anspruch genommen. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben sich durch diese Änderung des IFRS 16 nicht.

Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2022 noch nicht verpflichtend. Vonovia hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die Anwendung der neuen oder geänderten Standards und Interpretationen wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia haben. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für Vonovia ab
Änderungen von Standards		
IFRS 9	„Finanzinstrumente“	01.01.2023
IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	01.01.2024*
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	01.01.2023
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	01.01.2024*
IAS 8	„Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler“	01.01.2023
IAS 12	„Ertragsteuern“	01.01.2023
Neue Standards		
IFRS 17	„Versicherungsverträge“	01.01.2023

* Noch nicht gebilligt.

Schätzungen und Annahmen

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

angepasst. Konkrete Schätzungen und Annahmen, die sich auf einzelne Abschlussposten beziehen, werden zusätzlich in den jeweiligen Kapiteln des Konzernanhangs erläutert.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen 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 → **[D28] Investment Properties**.

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

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

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

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf

der Basis von Schätzungen und Annahmen über künftige Ereignisse. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steuer Aufwand in der Periode haben, in der eine solche 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.

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 wirken sich auf das Geschäftsmodell und die Strategie von Vonovia aus. Sie werden insbesondere durch den festgelegten Klimapfad adressiert, aber auch durch angemessene Schätzungen und Annahmen in den 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 Auswirkungen, die aufgrund des Wandels zu einem nachhaltigeren Wirtschaftssystem für Unternehmen resultieren können.

Vonovia hat sich im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie klar und deutlich den Klimaschutzziele und einem nahezu CO₂-neutralen Gebäudebestand bis 2045 verpflichtet. Nach

aktuellem Kenntnisstand und der Erwartung künftiger Entwicklungen ergeben sich für Vonovia keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, spezifische Nutzungsdauern, die 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.
- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Investment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- > Vonovia bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- > Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Im Rahmen der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 können Ermessensentscheidungen notwendig sein, die sich auf die voraussichtlichen Umsatzerlöse, die Gesamtkosten eines Projekts sowie den Fertigstellungsgrad beziehen. Diese haben Auswirkungen auf die Höhe und die zeitliche Verteilung der Umsatzerlöse.
- > Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- > Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
- > Die Entscheidung, wie eine Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
- > Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe einzelner zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermessensbehaftet sein. Die im

Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter, wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate, können ebenfalls ermessensbehaftet sein. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation“ (IAS 36.86) kann es sich bei dem Abgang des Geschäfts- oder Firmenwerts im Rahmen von Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.

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

9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 7. März 2023 wurde die Vonovia SE durch die Staatsanwaltschaft Bochum auf Basis eines Durchsuchungsbeschlusses des Amtsgerichts Bochum über ein Ermittlungsverfahren gegen aktuelle und ehemalige Mitarbeiter in Kenntnis gesetzt. Hiernach besteht der Verdacht, dass die Vonovia SE bzw. ausgewählte verbundene Unternehmen Geschädigte sind aufgrund Betrugs, der Untreue wettbewerbsbeschränkender Absprachen bei Ausschreibungen sowie besonders schwerer Fälle der Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr. Inwieweit durch den effektiven Schaden auch Mietern ein Schaden entstanden sein könnte, ist noch nicht abschließend geklärt. Eine lückenlose Aufklärung der Vorfälle ist angestoßen. Hierfür wurde zusätzlich die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte mit einer unabhängigen Untersuchung beauftragt.

Auf Basis der aktuellen Erkenntnisse ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Vonovia Konzerns.

Abschnitt (B): Periodenerfolg

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der im Vorjahr erfolgten Akquisition von Deutsche Wohnen nur bedingt vergleichbar.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Bei **Immobilienverkäufen** erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei Vonovia verbleiben. Für verbleibende Restverpflichtungen wird eine Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko erfasst.

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

10 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2021	2022
Mieteinnahmen	2.571,9	3.168,1
Betriebskosten	893,1	1.556,5
Umsatzerlöse aus der Vermietung	3.465,0	4.724,6
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	158,9	427,2
	3.623,9	5.151,8

Die anderen Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen Erlöse aus dem Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen in Höhe von 280,1 Mio. € (4. Quartal 2021: 68,8 Mio. €).

11 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2021	2022
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	239,2	195,4
Buchwert der veräußerten Immobilien	-161,6	-126,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	77,6	69,2
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	883,0	3.047,0
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-883,0	-3.045,8
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	87,4	68,0
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	87,4	69,2
	165,0	138,4

Die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber zum 31. Dezember 2022 noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zu einem positiven Ergebnis von 68,0 Mio. € (2021: 87,4 Mio. €).

Der Anstieg der Erlöse und des Abgangsbuchwerts aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang von Beständen im Rahmen des sogenannten Berlin Deals innerhalb des 1. und 3. Quartals 2022 (weitere Erläuterungen siehe → [D28] Investment Properties).

12 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien-vorräten

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 588,4 Mio. € (2021: 519,6 Mio. €) setzen sich zusammen aus 407,6 Mio. € (2021: 420,1 Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten sowie 180,8 Mio. € (2021: 99,5 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 169,2 Mio. € (2021: 247,0 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angesetzt. In diesem Wert sind zum Berichtsstichtag 172,6 Mio. € (2021: 236,2 Mio. €) erhaltene Anzahlungen berücksichtigt. Der Anstieg der Umsatzerlöse zum Vorjahr resultiert aus dem insgesamt gesteigerten Projektvolumen sowie dem Nutzen- und Lastenwechsel eines Projekts in Berlin im Zuge der Veräußerung an einen Einzelinvestor (Global Exit).

Den verbleibenden Leistungsverpflichtungen, die zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt sind, ist ein Transaktionspreis in Höhe von 93,3 Mio. € (2021: 197,9 Mio. €) zugeordnet. Mit der erlöswirksamen Erfassung dieser Beträge wird innerhalb der nächsten drei Geschäftsjahre gerechnet, wobei auf 2023 ein Betrag von 76,4 Mio. €, für 2024 ein Betrag von 14,8 Mio. € und für 2025 ein Betrag von 2,1 Mio. € entfällt.

13 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

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

Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2022 zu einem negativen Ergebnis in Höhe von -1.269,8 Mio. € (2021: 7.393,8 Mio. €) (siehe → [D28] Investment Properties). Hierin enthalten sind 22,6 Mio. € (2021: -12,1 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

Ebenfalls enthalten ist das Bewertungsergebnis aus im Bau befindlichen Gebäuden (Neubau/Development to hold), die im Berichtszeitraum fertiggestellt wurden und in die Bewirtschaftung übergegangen sind. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte im Geschäftsjahr 2022 ein Bewertungseffekt in Höhe von 90,8 Mio. € (2021: 83,9 Mio. €).

Infolge von Vorstandsbeschlüssen im 4. Quartal 2022, ursprünglich für den eigenen Bestand vorgesehene Projektentwicklungen nunmehr doch zu verkaufen, wurde vor der Umbuchung in die Vorräte in Bau eine Wertminderung der aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 206,8 Mio. € ermittelt, die Teil des Ergebnisses der Bewertung von Investment Properties sind.

Im Bewertungsergebnis 2022 wurden die Effekte aus Investitionstätigkeit und der positiven Entwicklung des operativen Geschäfts von Vonovia durch ansteigende Renditeerwartungen von Investoren überlagert, woraus insgesamt die negative Wertentwicklung resultierte.

14 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 673,3 Mio. € (2021: 662,6 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

15 Materialaufwand

in Mio. €	2021	2022
Aufwendungen für Betriebskosten	898,1	1.579,5
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	635,9	729,4
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	137,1	192,6
	1.671,1	2.501,5

16 Personalaufwand

in Mio. €	2021	2022
Löhne und Gehälter	558,3	714,9
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	124,0	148,9
	682,3	863,8

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 11,5 Mio. € (2021: 17,8 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 3,3 Mio. € (2021: 0,0 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit -1,1 Mio. € (2021: 6,2 Mio. €) enthalten (siehe → **[E39] Rückstellungen**).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 62,1 Mio. € (2021: 49,2 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2022 waren 15.915 Mitarbeiter (31.12.2021: 15.871) bei Vonovia beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2022 6.154 Mitarbeiter (31.12.2021: 6.349) auf Frauen und 9.761 Mitarbeiter (31.12.2021: 9.522) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 15.878 Mitarbeiter (2021: 13.351). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2022 922 Auszubildende (31.12.2021: 857) bei Vonovia beschäftigt.

17 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2021	2022
Versicherungsentschädigungen	65,3	87,8
Auflösung von Rückstellungen	45,2	25,6
Schadenersatz und Kosten-erstattungen	16,3	15,8
Mahn- und Inkassogebühren	5,3	4,3
Auflösung von Wertberichtigungen	5,4	2,7
Übrige Sonstige	139,4	82,6
	276,9	218,8

Das Absinken der übrigen sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus der im Vorjahr erfassten Wertsteigerung der vor dem 30. September 2021 angekauften Deutsche Wohnen-Aktien in Höhe von 87,5 Mio. €.

18 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2021	2022
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	136,8	86,2
KFZ- und Reisekosten	30,2	38,5
Kosten für Werbung	26,6	33,1
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	26,8	28,5
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	17,7	19,3
Verwaltungsdienstleistungen	17,8	18,0
Nicht aktivierbare Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen	8,7	13,2
Versicherungsschäden	9,8	10,5
Zuführung zu Rückstellungen	20,0	7,8
Verkaufskosten Immobilienvorräte	7,3	4,8
Verkaufsnebenkosten	10,9	4,0
Wertberichtigungen	2,9	3,2
Gerichts- und Notarkosten	2,2	2,4
Mahn- und Inkassogebühren	2,6	1,1
Übrige Sonstige	68,6	126,9
	388,9	397,5

Die übrigen Sonstigen enthalten als größte Position Aufwendungen für Prozessanpassungen und Vereinheitlichungen im Rahmen der Deutsche Wohnen Integration in Höhe von 37,8 Mio. € (2021: 0,0 Mio. €).

19 Zinserträge

in Mio. €	2021	2022
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13,1	50,1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8,4	65,4
	21,5	115,5

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

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Berichtsjahr in Höhe von 32,9 Mio. € Erträge aus einem Teilrückkauf (1.044,7 Mio. €) von acht Anleihen, die in 2023 und 2024 fällig werden. Zusätzlich wurden im Jahr 2022 besicherte Finanzierungen in Höhe von 284,2 Mio. € anteilig und vorzeitig zurückgeführt, woraus ein Zinsertrag in Höhe von 11,3 Mio. € resultierte. Darüber hinaus beinhaltet der Posten 4,8 Mio. € Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (2021: 0,4 Mio. €).

20 Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

in Mio. €	2021	2022
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	409,5	570,5
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	20,6	10,7
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-43,3	-77,4
Effekte aus der Bewertung von Swaps	-20,4	-152,5
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	22,7	12,6
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	10,2	11,7
Zinsaufwand Leasing	15,8	17,6
Sonstige Finanzaufwendungen	-3,5	-25,6
	411,6	367,6

Die Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten Entgelte für die außerplanmäßige Rückführung von Darlehen während der Zinsfestschreibungszeit, im Vorjahr insbesondere für den lastenfreien Verkauf von Beständen an das Land Berlin (Berlin-Deal). Aufgrund des aktuellen Zinsumfelds und der

sich daraus ergebenden positiven Marktwerte resultiert ein deutlicher Effekt aus der Bewertung von Swaps.

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

in Mio. €	2021	2022
Zinserträge	21,5	115,5
Zinsaufwendungen	-411,6	-367,6
Zinsergebnis	-390,1	-252,1
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19	4,5	7,4
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	5,3	-0,5
Zinsergebnis Leasing	15,8	17,6
Zu klassifizierendes Zinsergebnis	-364,5	-227,6

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

in Mio. €	2021	2022
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	21,1	110,7
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-0,2	141,8
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-385,4	-480,1
Klassifiziertes Zinsergebnis	-364,5	-227,6

21 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	2021	2022
Beteiligungsergebnis	27,7	21,2
Transaktionskosten	-119,2	-1,4
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	-40,6	-9,3
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-5,0	-0,2
	-137,1	10,3

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 11,7 Mio. € (2021: 10,5 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Darüber hinaus sind Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 7,9 Mio. € (2021: 15,7 Mio. €) enthalten.

Die Transaktionskosten des Vorjahres betrafen im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit den freiwilligen öffentlichen Übernahmeangeboten an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE, Berlin.

22 Ertragsteuern

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt.

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

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

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

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde wie für 2021 auch für 2022 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 33,1% herangezogen. Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz aufgrund der für das Jahr 2024 verkündeten Erwartung 23,0%, für die in Schweden ansässigen Gesellschaften liegt er bei 20,6%.

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

in Mio. €	2021	2022
Laufende Ertragsteuern	102,1	203,6
Aperiodische laufende Ertragsteuern	19,2	-14,1
Latente Steuern – temporäre Differenzen	2.523,6	-329,3
Latente Steuern – Verlustvorträge	6,6	76,5
	2.651,5	-63,3

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8% (2021: 15,8%). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 17,3% (2021: 17,3%) ergibt sich für 2022 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 33,1% (2021: 33,1%). Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 25,0% (2021: 25,0%), für die Gesellschaften in Schweden 20,6% (2021: 20,6%). Die Vonovia Finance B.V. unterliegt mit ihren Einkünften dem niederländischen Steuerrecht; laufende Steuer fällt dort in Höhe von 2,4 Mio. € (2021: 2,8 Mio. €) an. Die weiteren in den Niederlanden ansässigen immobilienhaltenden Gesellschaften sind in Deutschland beschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Diese und die anderen ausländischen Gesellschaften zahlen in den Ansässigkeitsstaaten aus Konzernsicht unwesentliche Steuern.

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 88,2 Mio. € (31.12.2021: 44,4 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Zum 31. Dezember 2022 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 4.549,9 Mio. € (31.12.2021: 4.756,3 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.850,2 Mio. € (31.12.2021: 2.992,0 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Im Ausland bestehen zum 31. Dezember 2022 körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 435,6 Mio. € (31.12.2021: 536,0 Mio. €) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 15,3 Mio. € (2021: 17,5 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 1.342,7 Mio. € (31.12.2021: 1.339,4 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert, hiervon sind im Geschäftsjahr 2022 23,4 Mio. € (2021: 9,0 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 3,7 Mio. € (2021: 1,5 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 624,4 Mio. € (31.12.2021: 606,0 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 22,2 Mio. € im Geschäftsjahr 2022 neu entstanden (2021: 9,8 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 3,7 Mio. € (2021: 1,5 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf bereits im Vorjahr bestehende temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2022 zu Ertrag in Höhe von 8,2 Mio. € (2021: Aufwand von 82,5 Mio. €). Der hohe Vorjahreswert ist im Wesentlichen auf die Neubewertung des Verlustvortrags zweier Gesellschaften zurückzuführen, die im Jahr 2021 in einen ertragsteuerlichen Organkreis aufgenommen wurden.

Latente Steuern auf Zinsvorträge werden aktiviert, soweit es wahrscheinlich ist, dass der Zinsvortrag in der Zukunft genutzt werden kann. Aufgrund der Kapitalstruktur des Konzerns ist die Nutzung eines Zinsvortrags in der Zukunft nicht wahrscheinlich. Deshalb werden auf inländische Zinsvorträge in Höhe von 1.340,7 Mio. € (31.12.2021: 1.325,6 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt, hiervon sind im Berichtsjahr 223,9 Mio. € (2021: 259,3 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt im Inland 71,4 Mio. € (2021: 83,3 Mio. €). Allerdings konnten im Geschäftsjahr 2022 erstmalig bei vier Gesellschaften die Zinsvorträge zum Abzug genutzt werden. Der Steuerertrag hieraus beträgt 63,2 Mio. €. Seit 2019 gibt es in Schweden eine mit der deutschen Zinsschranke vergleichbare Regelung. Deshalb werden auch in Schweden auf Zinsvorträge in Höhe von 144,7 Mio. € (2021: 119,3 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Hiervon sind im Berichtsjahr 32,7 Mio. € (2021: 22,1 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz der latenten Steuern resultierende Steuereffekt beträgt in Schweden 6,7 Mio. € (2021: 4,5 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. €	2021	2022
Ergebnis vor Steuern	5.482,4	-732,7
Ertragsteuersatz in %	33,1	33,1
Erwarteter Steueraufwand	1.814,7	-242,9
Gewerbsteuereffekte	-215,6	-1,6
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	70,2	149,6
Steuerfreies Einkommen	-59,5	-42,4
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	82,5	-8,2
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge sowie Nutzung von Zinsvorträgen	90,8	22,3
Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	-78,5	-224,6
Steuereffekt aus Impairment Geschäfts- oder Firmenwert	1.120,1	316,3
Abweichende ausländische Steuersätze	-186,3	-38,4
Übrige Steuereffekte (netto)	13,1	6,6
Effektive Ertragsteuern	2.651,5	-63,3
Effektiver Ertragsteuersatz in %	48,4	8,6

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

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Immaterielle Vermögenswerte	6,8	6,2
Investment Properties	37,0	75,7
Vorräte	234,5	142,0
Sachanlagen	41,3	42,3
Finanzielle Vermögenswerte	6,8	6,0
Sonstige Vermögenswerte	36,5	55,3
Pensionsrückstellungen	118,9	65,4
Übrige Rückstellungen	44,5	45,3
Verbindlichkeiten	293,3	242,4
Steuerliche Verlustvorträge	1.119,5	1.042,9
Aktive latente Steuern	1.939,1	1.723,5

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Immaterielle Vermögenswerte	61,1	32,8
Investment Properties	20.090,2	19.795,5
Vorräte	7,7	61,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	71,6	34,9
Sachanlagen	49,3	48,1
Finanzielle Vermögenswerte	13,2	5,1
Sonstige Vermögenswerte	221,8	188,4
Pensionsrückstellungen	0,5	2,9
Übrige Rückstellungen	79,0	78,0
Verbindlichkeiten	18,8	49,5
Passive latente Steuern	20.613,2	20.296,3
Überhang passive latente Steuern	18.674,1	18.572,8

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. €	31.12.2021	31.12.2022
Aktive latente Steuern	19,8	39,6
Passive latente Steuern	18.693,9	18.612,4
Überhang passive latente Steuern	18.674,1	18.572,8

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

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

in Mio. €	2021	2022
Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar	10.943,2	18.674,1
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	2.530,2	-252,8
Latente Steuern in Zusammenhang mit Erst- und Entkonsolidierungen	5.411,7	156,5
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf EK-Instrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden	0,4	-0,6
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	12,7	52,2
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente	5,1	19,8
Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern auf abgegrenzte Kapitalbeschaffungskosten in Zusammenhang mit der Begebung eines Hybrids mit unbegrenzter Laufzeit	0,5	-
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten für Kapitalerhöhungen	-44,1	0,1
Effekte aus der Währungsumrechnung	-28,5	-77,1
Veräußerungsgruppe Share deal Berlin	-157,5	
Sonstiges	0,4	0,6
Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember	18.674,1	18.572,8

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 57.216,9 Mio. € (31.12.2021: 55.312,7 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.

Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

23 Segmentberichterstattung

Vonovia ist ein integriertes, europaweit agierendes Wohnimmobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Dazu tragen eine nachhaltige und werterhöhende Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände, wertschaffende Investitionen in die bestehenden Immobilien, der Bau neuer Wohngebäude sowie der Verkauf einzelner Wohnungen, ein aktives Portfoliomanagement und ein Servicegeschäft rund um die Immobilie bei. Für Zwecke der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir die fünf Geschäftssegmente **Rental**, **Value-add**, **Recurring Sales**, **Development** und **Pflege**. Erläuterungen zu Änderungen der Segmentstruktur sind in Kapitel → **[A2] Anpassung der Vorjahresangaben** dargestellt. Im Rahmen dieser Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment **Sonstiges** ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen. Unter Sonstiges werden auch die Betriebskosten ausgewiesen.

Im Segment **Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Es umfasst unsere Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden. Die Zusammenfassung unserer Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Bewirtschaftungsgeschäfts in den drei Ländern. Dies gilt sowohl für die Art der Leistungserbringung und die jeweiligen Dienstleistungsprozesse des Bewirtschaftungsgeschäfts sowie für die Kunden im Wohnungsmietmarkt und die Art der Kundenakquisition. Insgesamt ist der Wohnungsmietmarkt in allen drei Ländern durch Wohnungsknappheit gekennzeichnet und durch gesetzliche Vorgaben reguliert, sodass sich dadurch langfristig ähnliche Renditeerwartungen ergeben.

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

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

Das Segment **Development** fasst die Developmentaktivitäten länderübergreifend zusammen und beinhaltet die Projektentwicklung neuer Wohngebäude. Die Zusammenfassung unserer Developmentaktivitäten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in den drei Ländern. Das Geschäft umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten. Schwerpunkte der Projektentwicklung sind aktuell Berlin, Hamburg und Wien. Das Adjusted EBITDA des Segments Development beinhaltet den Fair Value Step-up für in der Berichtsperiode fertiggestellte Objekte, die in den eigenen Bestand übernommen wurden.

Das Segment **Pflege** umfasst alle Aktivitäten der Bewirtschaftung der eigenen Pflegebetriebe sowie die Verpachtung von Pflegeimmobilien.

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

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

Die Segmentinformationen stellen sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-31.12.2022									
Segmenterlöse	3.163,4	1.272,0	543,4	998,0	280,1	6.256,9	4.283,3	-1.557,6	8.982,6
davon externe Erlöse	3.163,4	119,6	543,4	564,1	280,1	4.670,6	4.283,3	28,7	8.982,6
davon interne Erlöse		1.152,4		433,9		1.586,3		-1.586,3	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-471,1			-471,1	-2.700,9		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			79,5			79,5	40,8		
Aufwendungen für Instandhaltung	-443,6				-7,0	-450,6			
Herstellkosten Development to sell				-440,4		-440,4			
Herstellkosten Development to hold**				-340,6		-340,6		340,6	
Operative Kosten	-486,3	-1.145,3	-16,7	-33,8	-188,5	-1.870,6	-6,5	1.128,4	
Betriebskosten							-1.579,5		
Adjusted EBITDA Total	2.233,5	126,7	135,1	183,2	84,6	2.763,1	37,2	-88,6	2.711,7
Sondereinflüsse									-127,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									-52,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen									7,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									-1.269,8
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)									-1.303,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									-436,6
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-21,2
Zinserträge									115,5
Zinsaufwendungen									-367,6
Sonstiges Finanzergebnis									10,3
EBT									-732,7
Ertragsteuern									63,3
Periodenergebnis									-669,4

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

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

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-31.12.2021									
Segmenterlöse	2.568,5	1.176,3	491,2	911,8	68,8	5.216,6	1.538,2	-1.489,1	5.265,7
davon externe Erlöse	2.568,5	67,7	491,2	507,7	68,8	3.703,9	1.538,2	23,6	5.265,7
davon interne Erlöse		1.108,6		404,1		1.512,7	-	-1.512,7	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-421,9			-421,9	-622,7		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			66,4			66,4	14,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-377,7				-2,4	-380,1			
Herstellkosten Development to sell				-370,1		-370,1			
Herstellkosten Development to hold**				-319,2		-319,2		319,2	
Operative Kosten***	-412,3	-1.022,5	-22,5	-37,1	-42,9	-1.537,3	-22,6	1.031,2	
Betriebskosten							-898,1		
Adjusted EBITDA Total***	1.778,5	153,8	113,2	185,4	23,5	2.254,4	9,7	-138,7	2.125,4
Sondereinflüsse									-37,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									6,0
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen									15,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									7.393,8
Abschreibungen und Wertminderungen									-3.872,6
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									15,7
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-27,7
Zinserträge									21,5
Zinsaufwendungen									-411,6
Sonstiges Finanzergebnis									-137,1
EBT									5.092,0
Ertragsteuern									-2.651,5
Periodenergebnis									2.440,5

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

** Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0,9 Mio. €.

*** Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, Anpassungen Adjusted EBITDA Rental -14,9 Mio. €, davon vormals -6,3 Mio. € Deutsche Wohnen, Adjusted EBITDA Sonstiges: -0,8 Mio. €.

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

Die Aufteilung der Geschäftszahlen des im Vorjahr berichteten Segments Deutsche Wohnen auf die nunmehr relevanten fünf Segmente wird im Anhang unter → **[A2] Anpassung der Vorjahresangaben** näher erläutert.

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

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 127,5 Mio. € (2021: 37,1 Mio. €). Dazu haben im Wesentlichen die Integrationskosten Deutsche Wohnen beigetragen. Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2022
Transaktionen*	14,1	113,2
Personalbezogene Sachverhalte	1,6	-3,1
Geschäftsmodelloptimierung	24,2	12,2
Forschung und Entwicklung	3,6	4,2
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-6,4	1,0
Summe Sondereinflüsse	37,1	127,5

* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen und andere Folgekosten. In 2022 im Wesentlichen Kosten für Integration in Höhe von 79,4 Mio. € und Restrukturierung in Höhe von 22,6 Mio. €. In 2021 wurden die Kosten für Transaktionen durch Erträge aus der Bewertung der Deutsche Wohnen Aktien in Höhe von 87,5 Mio. € kompensiert.

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	Pflege	Sonstiges	Konsolidierung	Summe
01.01.-31.12.2022								
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	-	1.334,9	-	1.334,9
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-	-	27,8	560,6	-	-	-	588,4
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	118,4	-	-	280,1	-	28,6	427,1
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	118,4	27,8	560,6	280,1	1.334,9	28,6	2.350,4
davon zeitraumbezogen	-	-	-	407,6	-	-	-	407,6
davon zeitpunktbezogen	-	118,4	27,8	153,0	280,1	1.334,9	28,6	1.942,8
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	3.163,4	1,2	-	3,5	-	-	-	3.168,1
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	-	221,6	-	221,6
Andere Umsatzerlöse	3.163,4	1,2	-	3,5	-	221,6	-	3.389,7
Umsatzerlöse	3.163,4	119,6	27,8	564,1	280,1	1.556,5	28,6	5.740,1
01.01.-31.12.2021								
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	-	749,5	-	749,5
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-	-	14,0	505,6	-	-	-	519,6
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	66,4	-	-	68,8	-	23,6	158,8
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	66,4	14,0	505,6	68,8	749,5	23,6	1.427,9
davon zeitraumbezogen	-	-	-	420,1	-	-	-	420,1
davon zeitpunktbezogen	-	66,4	14,0	85,5	68,8	749,5	23,6	1.007,8
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	2.568,5	1,3	-	2,1	-	-	-	2.571,9
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	-	143,7	-	143,7
Andere Umsatzerlöse	2.568,5	1,3	-	2,1	-	143,7	-	2.715,6
Umsatzerlöse	2.568,5	67,7	14,0	507,7	68,8	893,2	23,6	4.143,5
* 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 Drittländern auf. Die Erlöse und das Vermögen werden auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit zugeordnet.

in Mio. €	Umsatzerlöse		Vermögen	
	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
Deutschland	3.353,1	4.901,4	87.100,6	84.885,3
Österreich	427,0	474,4	3.382,7	3.581,6
Schweden	362,3	360,6	7.588,9	7.098,5
Frankreich	0,0	0,0	109,7	95,7
Sonstige Länder	1,1	3,7	387,9	97,2
Summe	4.143,5	5.740,1	98.569,8	95.758,3

24 Ergebnis je Aktie

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

	2021	2022
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	2.251,5	-643,8
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	626.466.541	788.254.448
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	3,59	-0,82

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

25 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 der Vonovia SE in Höhe von 700.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 676.472.497,45 € auf die 795.849.997 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2022 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 0,85 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 23.527.502,55 € 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 2022 hinausgehen.

Wie seit dem Geschäftsjahr 2018 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2022, zahlbar nach der Hauptversammlung im Mai 2023, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

Abschnitt (D): Vermögen

26 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kundenstamm und Wettbe- werbsverbot	Markenrechte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						
Stand: 1. Januar 2022*	143,5	8,1	57,5	152,6	9.372,1	9.733,8
Zugänge	12,9	2,9				15,8
Abgänge	-20,0		-3,1			-23,1
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung		-0,1			-67,8	-67,9
Umbuchungen	1,7					1,7
Stand: 31. Dezember 2022	138,1	10,9	54,4	152,6	9.304,3	9.660,3
Kumulierte Abschreibungen						
Stand: 1. Januar 2022*	99,0	6,0	18,0	-	6.887,9	7.010,9
Abschreibungen des Berichtsjahres	20,7	1,7	7,8	86,0		116,2
Wertminderung					954,3	954,3
Abgänge	-13,0		-0,7			-13,7
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung					-67,8	-67,8
Umbuchungen	0,9					0,9
Stand: 31. Dezember 2022	107,6	7,7	25,1	86,0	7.774,4	8.000,8
Buchwerte						
Stand: 31. Dezember 2022	30,5	3,2	29,3	66,6	1.529,9	1.659,5
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						
Stand: 1. Januar 2021	107,7	7,1	13,8	66,6	4.616,8	4.812,0
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss*	26,2	0,4	45,6	86,0	4.774,3	4.932,5
Zugänge	11,8	1,1	-	-	-	12,9
Abgänge	-3,2	-0,4	-1,9	-	-	-5,5
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung	-	-	-	-	-19,0	-19,0
Umbuchungen	1,0	-0,1	-	-	-	0,9
Stand: 31. Dezember 2021*	143,5	8,1	57,5	152,6	9.372,1	9.733,8
Kumulierte Abschreibungen						
Stand: 1. Januar 2021	66,3	4,7	7,2	-	3.122,1	3.200,3
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	19,6	-	8,5	-	-	28,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	15,4	1,3	4,2	-	-	20,9
Wertminderung*	-	-	-	-	3.774,4	3.774,4
Abgänge	-2,9	-	-1,9	-	-	-4,8
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung	-	-	-	-	-8,6	-8,6
Umbuchungen	0,6	-	-	-	-	0,6
Stand: 31. Dezember 2021*	99,0	6,0	18,0	-	6.887,9	7.010,9
Buchwerte						
Stand: 31. Dezember 2021*	44,5	2,1	39,5	152,6	2.484,2	2.722,9

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

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

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

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

Kundenbeziehungen und ähnliche Werte

Im Rahmen der Kaufpreisallokation der Deutsche Wohnen-Gruppe wurden die Markennamen „Pflegen & Wohnen Hamburg“ sowie „Katharinenhof“ als wesentliche Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer identifiziert und mit einem Wert von insgesamt 86,0 Mio. € angesetzt. Darüber hinaus wurden Kundenbeziehungen für diese Aktivitäten identifiziert und in Höhe von 37,1 Mio. € als Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer zwischen fünf und sechs Jahren angesetzt. Im Rahmen des im 2. Quartal 2022 durchgeführten (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests wurden die Markenrechte des Segments Pflege in Höhe von 86,0 Mio. € vollständig wertberichtigt. Die Angaben zum Vorgehen des Werthaltigkeitstests sind im nachfolgenden Unterkapitel → **Geschäfts- oder Firmenwerte** enthalten.

Der bereits in den Vorjahren erworbene Markenname „BUWOG“ für das Entwicklungsgeschäft ist unverändert mit einem Wert von 66,6 Mio. € angesetzt. Hinweise auf Wertminderungen lagen für dieses Markenrecht und alle Kundenbeziehungen nicht vor.

Geschäfts- oder Firmenwerte

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten

in Mio. €	Segment Rental					Konzern
	Zentral	Deutsche Wohnen	Segment Value-add	Segment Development	Segment Pflege	
Geschäfts- oder Firmenwerte 31.12.2021*	21,4	896,9	1.391,7	138,2	36,0	2.484,2
Wertminderung	-21,4	-896,9	-	-	-36,0	-954,3
Geschäfts- oder Firmenwerte 31.12.2022	0,0	0,0	1.391,7	138,2	0,0	1.529,9
Markenrechte 31.12.2021	-	-	-	66,6	86,0	152,6
Wertminderung	-	-	-	-	-86,0	-86,0
Markenrechte 31.12.2022	-	-	-	66,6	0,0	66,6

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben).

Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum 31. Dezember 2022 1.529,9 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2021 hat sich der Geschäfts- oder Firmenwert damit um 954,3 Mio. € vermindert. Die Veränderung resultiert zum einen aus der Wertminderung in Höhe von 918,3 Mio. € im 1. Quartal 2022, die im Rahmen des im 1. Quartal 2022 durchgeführten (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests identifiziert wurde. Als Triggering Event im Sinne des IAS 36 wurden weitere Wertsteigerungen der Immobilienbestände im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2022 in Kombination mit den gestiegenen Kapitalkosten der Geschäftsbereiche Rental in Deutschland eingestuft.

Zum anderen resultiert die Veränderung aus der Wertminderung im 2. Quartal 2022, die im Rahmen des im 2. Quartal 2022 durchgeführten (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests identifiziert wurde. Als Triggering Event im Sinne des IAS 36 wurden die gestiegenen Kapitalkosten des Segment Pflege eingestuft. Im Ergebnis des Werthaltigkeitstests zum 30. Juni 2022 wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte für das Segment Pflege in voller Höhe von 36,0 Mio. € wertberichtigt. Darüber hinaus wurden die, mit einer unbestimmten Nutzungsdauer eingestuften Markenrechte des Segment Pflege in Höhe von 86,0 Mio. € ebenfalls vollständig wertberichtigt. Das führte zu einer Wertminderung in Summe von 1.040,3 Mio. € im Jahr 2022 für den Geschäfts- oder Firmenwert sowie die Markenrechte.

Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb der Deutsche Wohnen Gruppe (siehe → [A2] Anpassung der Vorjahresangaben) ergab sich im Vergleich zur vorläufigen Kaufpreisallokation ein um 108,0 Mio. € höherer Geschäfts- oder Firmenwert. Gleichzeitig erfolgte zum 30. September 2022 eine finale Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte auf den Erstkonsolidierungszeitpunkt.

Im Rahmen der vorläufigen Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Akquisition von Deutsche Wohnen wurden die erworbenen Wohnimmobilienbestände den bereits bestehenden Geschäftsbereichen des Segments Rental zugeordnet. Auf diese ZGE wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte vorläufig allokiert.

Im Rahmen der finalen Allokation wurden die ZGE einhergehend mit der abschließenden Aufteilung der erwarteten Synergien dahingehend neu strukturiert, dass es eine eigenständige ZGE mit den Immobilienbeständen von Deutsche Wohnen gibt. Entsprechend erfolgt die finale Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte auf die Geschäftsbereiche des Segments Rental (Nord, Ost, Süd, West und Zentral) sowie auf die neue ZGE mit den Immobilienbeständen von Deutsche Wohnen in Höhe von 1.342,8 Mio. €. Darüber hinaus erfolgte die finale Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte auf die ZGE Value-add und Pflege.

Insgesamt erfolgte sowohl die vorläufige als auch die finale Allokation des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Geschäftsbereiche der Segmente Rental, Value-add und Pflege anhand der beiden die erwarteten Synergieeffekte des Unternehmenszusammenschlusses reflektierenden Indikatoren „Direkte Plansynergien“ und „Fair Values“.

Im Ergebnis der finalen Kaufpreisallokation wurden die Werthaltigkeitstests für die Stichtage 31. Dezember 2021, 31. März 2022 sowie 30. Juni 2022 daraufhin neu durchgeführt. Hieraus ergab sich zum 31. Dezember 2021 eine um 390,4 Mio. € höhere Wertminderung, zum 31. März 2022 eine um 164,3 Mio. € niedrigere Wertminderung und zum 30. Juni 2022 eine um 0,8 Mio. € höhere Wertminderung.

Dabei wurde nach IAS 36.19 zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten Detailplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Diese wurde aus der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzernebene abgeleitet. Mit Ausnahme des WACC sind die Annahmen für die unterjährige Ermittlung des Nutzungswerts analog den Annahmen, die für den Werthaltigkeitstest zum Jahresende 2021 getroffen wurden. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünfjahresplanung in Bezug auf die regionalen Geschäftsbereiche des Segments Rental sind die Steigerung der Bruttomieteinnahmen sowie die geplante Leerstandsquote.

Die Wachstumsrate für die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Segments Rental und des Geschäftsbereichs Rental Deutsche Wohnen wurde regionalspezifisch auf Basis der Ist-Mieten ermittelt und auf 1% begrenzt. Ebenso wurde auch für das Segment Pflege die Wachstumsrate auf 1% beschränkt. Wesentliche Parameter für die Ermittlung des Nutzungswerts sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) und die erwarteten Mittelzu- und -abflüsse. Für das Segment Development wurde die Fünfjahresplanung zum Zwecke der Abbildung eines „eingeschwungenen Zustands“ um ein weiteres normalisiertes Planjahr ergänzt.

Die Wachstumsrate für die ZGE des Segments Rental in Deutschland wurde auf 1% begrenzt. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünfjahresplanung in Bezug auf die regionalen Geschäftsbereiche des Segments Rental sind die Steigerung der Bruttomieteinnahmen um durchschnittlich 2,5% p. a. sowie die geplante Leerstandsquote von 2,5% am Ende des Detailplanungszeitraums. Die durchschnittliche Bruttomietensteigerung innerhalb des Fünfjahresplans beträgt 3,1% bei einer unterstellten Leerstandsquote von 2% am Ende des Detailplanungszeitraums.

Für die ZGEs Value-add, Development und Pflege wurde eine konstante Wachstumsrate in Höhe von 1,0% unterstellt.

Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Rental

	31.12.2021	31.03.2022
Risikoloser Zinssatz in %	0,08	0,40
Marktrisikoprämie in %	7,75	7,75
Verschuldetes Beta	0,67	0,77
WACC (vor Steuern) in %	4,00	4,30

Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Pflege

	31.12.2021	30.06.2022
Risikoloser Zinssatz in %	0,08	1,24
Marktrisikoprämie in %	7,75	8,00
Verschuldetes Beta	0,79	0,83
WACC (vor Steuern) in %	4,30	6,00

Für die jährliche anlassunabhängige Prüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts zum Stichtag 31. Dezember 2022 wurde die Fünfjahresplanung der Segmente Value-add und Development für die Geschäftsjahre 2023-2027 zugrunde gelegt, die auch Bestandteil der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung für den Gesamtkonzern sind. Die Planung beruht auf Einschätzungen der Entwicklung der operativen Geschäftsfelder hinsichtlich zukünftiger Umsatzerlöse, Aufwendungen und Margen sowie unter Berücksichtigung aktueller Marktentwicklungen.

Für die ZGEs Value-add sowie Development wurde zum 31. Dezember 2022 der jährliche anlassunabhängige Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts für die ZGEs Value-add und Development sowie der Markenrechte für die ZGE Development bestätigt. Die Entwicklung des Segments Value-add ist im Wesentlichen geprägt durch die Ausweitung bestehender Geschäftsfelder (Handwerkerorganisation, Multimedia, WEG-Verwaltung, Smart-Metering, Energieservice u. a.). Dem gegenüber steht eine Steigerung der operativen Kosten unter Berücksichtigung der Inflationsrate. Die Entwicklungen dieser Werte entsprechen den Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells.

Das Segment Development ist gekennzeichnet durch die Errichtung neuer Gebäude für den eigenen Bestand sowie für den Verkauf an Dritte. Wesentliche Treiber für die Ergebnisse des Segments Development sind die Investi-

tionskosten, die Anzahl der verkauften und fertig gestellten Einheiten sowie die erzielbaren Verkaufsmargen.

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

Für die ZGEs Value-add und Development wurde eine konstante Wachstumsrate in Höhe von 1,0 % unterstellt.

Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als Dreimonatsdurchschnitt nach der Svensson-Methode ermittelten risikolosen Zinssatz, einer Marktrisikoprämie sowie einem verschuldeten Beta. Das verschuldete Beta und die verwendeten Eigenkapitalquoten sind auf Basis eines Peer-Vergleichs bestimmt. Zudem wurde für das Segment Development noch ein länder-spezifischer Kostenzuschlag ermittelt. Die wesentlichen Parameter sind in folgender Tabelle dargestellt:

Parameter der WACC-Ermittlung

	Segment Value-add	Segment Development
31.12.2022		
Risikoloser Zinssatz in %	2,00	2,00
Marktrisikoprämie in %	7,00	7,00
Verschuldetes Beta	0,76	0,92
Länderspezifischer Aufschlag in %		0,12
WACC (vor Steuern) in %	6,10	8,13
31.12.2021		
Risikoloser Zinssatz in %	0,08	0,08
Marktrisikoprämie in %	7,75	7,75
Verschuldetes Beta	0,68	0,91
Länderspezifischer Aufschlag in %		0,08
WACC (vor Steuern) in %	4,1	6,33

Die Wertminderungen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der Abschreibungen und Wertminderungen erfasst. Der Nutzungswert für den Geschäftsbereich Rental Deutsche Wohnen beträgt 17,0 Mrd. €, für den Geschäftsbereich Zentral 0,3 Mrd. € und für das Segment Pflege 1,3 Mrd. €.

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

	Segment Value-add	Segment Development
Geschäfts- oder Firmenwert und Markenrechte 31. Dezember 2022 in Mio. €	1.391,7	204,8
Headroom in Mio. €	830,6	62,0
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	1,19	0,14
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	10,18	0,67
Geschäfts- oder Firmenwert und Markenrechte 31. Dezember 2021 in Mio. €*	1.391,7	204,8
Headroom in Mio. €	3.082,9	1.045,0
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	3,19	1,96
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	21,65	2,61

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben).

Bei einem Rückgang der geplanten nachhaltigen Wachstumsrate um 0,25 Prozentpunkte käme es nur im Segment Development zu einer Wertminderung. Zu einer vollständigen Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts sowie der Markenrechte käme es nur bei ausbleibendem Wachstum.

Für die Segmente Value-add und Development hätte im Vorjahr ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate in Höhe von 0,25 Prozentpunkten zu keiner Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts geführt.

27 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2022	273,3	83,7	590,9	947,9
Zugänge	4,1	23,1	113,0	140,2
Aktivierte Modernisierungskosten	4,9	5,4	1,0	11,3
Abgänge	-0,6	-2,6	-80,9	-84,1
Umbuchungen von Investment Properties	31,5	-	-	31,5
Umbuchungen nach Investment Properties	-29,4	-	-	-29,4
Sonstige Umbuchungen	-	61,7	-50,2	11,5
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-	-0,2	-0,6	-0,8
Stand: 31. Dezember 2022	283,8	171,1	573,2	1.028,1
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2022	21,9	39,5	232,4	293,8
Abschreibungen des Berichtsjahres	4,5	13,5	87,1	105,1
Wertminderungen	1,6	-	-	1,6
Wertaufholungen	-0,2	-	-	-0,2
Abgänge	-0,6	-0,9	-55,7	-57,2
Sonstige Umbuchungen	-	14,7	-2,8	11,9
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Stand: 31. Dezember 2022	27,3	66,7	260,7	354,7
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2022	256,5	104,4	312,5	673,4
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2021	201,3	65,2	284,2	550,7
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	64,6	9,8	251,7	326,1
Zugänge	3,1	13,9	105,6	122,6
Aktivierte Modernisierungskosten	2,3	0,4	0,1	2,8
Abgänge	-0,4	-5,5	-52,8	-58,7
Umbuchungen von Investment Properties	12,6	-	-	12,6
Umbuchungen nach Investment Properties	-11,6	-	-	-11,6
Umbuchungen zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-0,7	-	1,6	0,9
Sonstige Umbuchungen	2,1	-0,2	0,7	2,6
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-	0,1	-0,2	-0,1
Stand: 31. Dezember 2021	273,3	83,7	590,9	947,9
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2021	10,0	37,0	116,1	163,1
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	7,6	-	97,7	105,3
Abschreibungen des Berichtsjahres	3,8	8,7	64,0	76,5
Wertminderungen	0,5	-	-	0,5
Wertaufholungen	-0,4	-	-	-0,4
Abgänge	-0,4	-5,4	-48,6	-54,4
Umbuchungen zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-0,1	-	1,8	1,7
Sonstige Umbuchungen	0,9	-0,8	1,4	1,5
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-	0,0	-	-
Stand: 31. Dezember 2021	21,9	39,5	232,4	293,8
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2021	251,4	44,2	358,5	654,1

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2022 sind in Höhe von 79,5 Mio. € (31.12.2021: 79,9 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

28 Investment Properties

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2022	94.100,1
Zugänge	961,8
Aktiviert Modernisierungskosten	1.248,9
Erhaltene Zuschüsse	-12,1
Umbuchungen nach Sachanlagen	-31,5
Umbuchungen von Sachanlagen	29,4
Umbuchungen nach geleisteten Anzahlungen	-417,2
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	105,0
Umbuchungen von Vorräten in Bau	143,3
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-1.450,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-416,5
Sonstige Umbuchungen	-8,4
Abgänge	-153,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.269,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	68,0
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-597,1
Stand: 31. Dezember 2022	92.300,1
Stand: 1. Januar 2021	58.071,8
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	28.181,7
Zugänge	792,3
Aktiviert Modernisierungskosten	1.124,2
Erhaltene Zuschüsse	-2,7
Umbuchungen nach Sachanlagen	-12,6
Umbuchungen von Sachanlagen	11,6
Umbuchungen von Vorräten in Bau	20,0
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-27,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.221,6
Sonstige Umbuchungen	-0,5
Abgänge	-167,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7.393,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	87,4
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-150,2
Stand: 31. Dezember 2021	94.100,1

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 mit einbezogen. Werden Immobilien im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben und handelt es sich dabei um einen Geschäftsbetrieb, erfolgt die Bilanzierung entsprechend den Regelungen des IFRS 3. Transaktionskosten werden dabei als Aufwand erfasst.

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

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

In den Werten zum 31. Dezember 2022 sind 663,7 Mio. € (31.12.2021: 2.180,9 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. Hierbei handelt es sich um Projektentwicklungen für den eigenen Wohnungsbestand, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten sowie um Grundstücke ohne Bauten, die eventuell zur späteren Veräußerung vorgesehen sind. Insbesondere in dem aktuellen durch Inflation und Lieferkettenprobleme geprägten Marktumfeld und somit stark fluktuierenden Kosten für Baumaterialien sowie stark steigenden Zinsen und einem nicht signifikanten Transaktionsgeschehen ist eine fortwährend verlässliche Schätzung sowohl der Baukosten wie auch der Erlöse für Projektentwicklungen nicht möglich. Aufgrund der bestehenden inhärenten Risiken während der Bauphase werden Developmentprojekte bis zur Fertigstellung generell zu Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK-Modell) bilanziert. Im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen sind im Geschäftsjahr 2022 keine Vermögenswerte, die nach dem AHK-Modell bewertet sind, (31.12.2021: 1.439,3 Mio. €) zugegangen. Weitere Zugänge sind in Höhe von 386,7 Mio. €

(31.12.2021: 372,4 Mio. €) erfolgt. Im Geschäftsjahr erfolgten aufgrund der angespannten Marktlage unterjährig Werthaltigkeitstests der aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten der Projektentwicklungen. Diese führten zu Wertminderungen in Höhe von 450,4 Mio. €, die Teil des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties sind. Infolge von Vorstandsbeschlüssen im 4. Quartal 2022, ursprünglich für den eigenen Bestand vorgesehene Projektentwicklungen nunmehr zu verkaufen, wurden im Geschäftsjahr 2022 1.450,1 Mio. € in die Vorräte in Bau umgegliedert.

Die Zugänge im Berichtsjahr 2022 enthalten 607,1 Mio. € (2021: 639,9 Mio. €) Herstellungskosten für Neubauaktivitäten.

Die Summe der Investment Properties zum 31. Dezember 2022 umfasst Nutzungsrechte aus bilanzierten Erbbaurechts- und Zwischenvermietverhältnissen (inkl. Nutzungsrechten aus angemieteten und weitervermieteten Pflegeimmobilien seit Erstkonsolidierung von Deutsche Wohnen zum 30. September 2021) in Höhe von 2.019,8 Mio. € (31.12.2021: 1.689,1 Mio. €). Wir verweisen hierfür auch auf das Kapitel → **[E43] Leasingverhältnisse**.

Der Großteil entfällt mit 2.016,8 Mio. € auf Nutzungsrechte aus Erbbaurechten (31.12.2021: 1.685,3 Mio. €). Darin enthalten sind 97,3 Mio. € (31.12.2021: 80,9 Mio. €) Nutzungsrechte aus dem Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin, welches das Erbbaugrundstück sowie die angemieteten Immobilien umfasst. Die Immobilien wurden von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens Vonovia die Verpflichtung, die Immobilien zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75 %, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile.

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

Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 3.168,1 Mio. € (2021: 2.571,9 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 433,3 Mio. € (2021: 317,6 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objekt-

betreuer- und Handwerkerorganisation sowie Erträge aus den aktivierten Eigenleistungen. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

Langfristige Mietverträge

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

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Summe der Mindestleasingzahlungen	85,2	95,6
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	27,0	29,3
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	49,2	59,9
Fälligkeit nach 5 Jahren	9,0	6,4

Verkehrswerte (Fair Values)

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

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

Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete bzw. in Schweden aktuell erzielte Inklusivmieten, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand sowie in Österreich durch Vertriebs Erlöse eines Teilportfolios zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, IVD, WKÖ) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumfor-

schung, Prognos, Value AG, Statistisches Bundesamt, Statistik Austria u. a.) abgeleitet. In Schweden werden die Mieten und Mieterhöhungen im Rahmen von Verhandlungen mit der Mietervereinigung (Hyresgästföreningen) festgelegt und entsprechend im Bewertungsmodell berücksichtigt. Die zu erwartenden Vertriebs Erlöse in Österreich werden anhand von historischen Verkaufspreisen sowie aus Marktdaten (u. a. WKÖ, EHL) abgeleitet.

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

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

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

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

- > räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe),
- > vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse und Objektzustand,
- > gleiche Objekteigenschaften wie Preisbindung, 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 Bau Fertigstellung – vorbehaltlich der Wertüberprüfung bei Triggering Events – mit der Kostenmethode bewertet. Nach Bau Fertigstellung erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit dem oben beschriebenen DCF-Verfahren. Flächen mit Baupotenzialen im Bestand werden in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwerts bewertet. Dabei werden Abschläge insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vergabene Erbbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke. Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen werden zum Marktwert bilanziert. Der Marktwert der Erbbaurechtsverträge entspricht dem Barwert der marktüblichen Erbbauzinszahlungen bis zum Laufzeitende des Erbbaurechts. Diese werden von dem aktuellen Bodenwert abgeleitet. Zur Ermittlung des Barwerts werden die Erbbauzinszahlungen mit einem immobilienpezifischen Zinssatz abgeleitet.

Die Verkehrswerte (Fair Values) des Immobilienbestands von Vonovia in Deutschland, Schweden und Österreich

wurden zum Stichtag 31. Dezember 2022 durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt.

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

Für die Pflegeimmobilien wird der beizulegende Zeitwert durch den unabhängigen Sachverständigen W&P Immobilienberatung GmbH mittels DCF-Verfahren ermittelt und, sofern einschlägig, auf Basis von Erkenntnissen aus Marktbeobachtungen und -transaktionen fortentwickelt.

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

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbstgenutzte 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 2022 auf 94.694,5 Mio. € (31.12.2021: 97.845,3 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,5 % (Gesamtbestand inklusive Schweden und Österreich; 31.12.2021: 2,5 %). Für Deutschland (Vonovia stand-alone und Deutsche Wohnen gemeinsam) resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 29,2 (31.12.2021: 29,7) und ein Marktwert pro m² in Höhe von 2.590 € (31.12.2021: 2.547 €). Ist-Mieten-Multiplikator und Marktwert liegen für den Bestand Österreich bei 25,8 und 1.742 € pro m² (31.12.2021: 26,5 und 1.674 € pro m²), für Schweden bei 20,1 und 2.248 € pro m² (31.12.2021: 20,6 und 2.475 € pro m²).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Immobilienportfolio stellen sich zum 31. Dezember 2022 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

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

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 4.722,5 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 2.502,2 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 463,0 Mio. € enthalten.

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

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

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

Regionalmarkt**	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensarten (in Mio. €)
31.12.2021			
Berlin	30.191,7	27.774,1	2.417,5
Rhein-Main-Gebiet	7.614,2	7.580,9	33,2
Dresden	5.847,5	5.839,6	7,9
Rheinland	5.734,1	5.557,1	177,0
Südliches Ruhrgebiet	5.267,0	5.247,9	19,1
Hamburg	3.611,8	3.604,1	7,8
Hannover	3.147,0	3.126,5	20,5
Kiel	3.005,5	2.998,8	6,7
München	2.966,1	2.951,9	14,2
Stuttgart	2.551,9	2.546,6	5,3
Nördliches Ruhrgebiet	2.179,9	2.164,8	15,1
Leipzig	2.161,0	2.150,7	10,3
Bremen	1.484,2	1.481,3	2,9
Westfalen	1.173,3	1.170,4	3,0
Freiburg	788,7	786,3	2,4
Sonstige strategische Standorte	3.928,6	3.919,0	9,6
Gesamt strategische Standorte	81.652,6	78.900,0	2.752,6
Non-Strategic Standorte	440,6	423,8	16,8
Vonovia Deutschland	82.093,2	79.323,7	2.769,4
Vonovia Schweden***	7.386,0	7.386,0	-
Vonovia Österreich***	2.932,5	2.872,8	59,7

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 5.433,6 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 4.141,1 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 376,5 Mio. € enthalten.

** Die im Geschäftsbericht 2021 in einer eigenen Zeile ausgewiesenen Bestände von Deutsche Wohnen sind in dieser Darstellung in die entsprechenden Regionalmärkte überführt.

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

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,1%. Für das österreichische Portfolio wurde für 49,5% des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.417 € pro m² angenommen.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf -1.269,8 Mio. € (31.12.2021: 7.393,8 Mio. €). In die Bewertung der Pflegeimmobilien fließen als wesentliche Inputfaktoren durchschnittliche Marktmieten (2022: 9,37 €/m²; 2021: 9,04 €/m²), Diskontierungszinssätze (2022: 4,8%; 2021: 4,4%) und Instandhaltungskosten (2022: 12,32 €/m²; 2021: 11,60 €/m²) ein. Bei einer Absenkung der durchschnittlichen Marktmieten um 5% ergibt eine Wertanpassung bezogen auf den Buchwert der Pflegeeinrichtungen um -5% (i. Vj. -5%), eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um 0,1pp ergibt eine Wertanpassung um -2% (i. Vj. -2%) und eine Erhöhung der Instandhaltungskosten um 10% ergibt eine Wertanpassung um -1% (i. Vj. -1%).

Sensitivitätsanalysen

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

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

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mietinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
289	13,68	9,04	1,4%	1,0%	3,9%	2,5%
289	14,10	10,08	1,7%	1,6%	4,4%	2,8%
258	13,75	6,94	1,6%	2,3%	4,4%	3,0%
285	13,83	8,71	1,6%	1,9%	4,4%	3,0%
279	12,78	7,27	1,5%	2,6%	4,3%	3,0%
271	14,49	8,78	1,6%	1,3%	4,1%	2,7%
280	14,03	7,99	1,6%	2,0%	4,6%	3,2%
273	14,93	7,75	1,6%	1,6%	4,5%	3,0%
277	14,04	12,11	1,8%	0,7%	4,4%	2,7%
286	14,73	9,50	1,8%	1,2%	4,5%	2,9%
281	13,29	6,56	1,1%	3,3%	4,6%	3,7%
277	14,15	7,01	1,5%	2,8%	4,3%	3,0%
278	13,32	7,21	1,6%	2,1%	4,4%	3,0%
277	13,32	7,48	1,5%	2,0%	4,6%	3,3%
282	15,45	8,84	1,6%	0,9%	4,2%	2,7%
284	14,05	7,72	1,5%	2,2%	4,7%	3,3%
281	13,81	8,37	1,5%	1,7%	4,2%	2,8%
308	14,92	7,47	1,4%	2,9%	5,2%	3,9%
281	13,82	8,36	1,5%	1,8%	4,3%	2,8%
n. a.	n. a.	10,59	2,0%	0,8%	5,3%	3,2%
n. a.	19,7	5,80	1,7%	2,4%	5,2%	n. a.

siert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Markt-
mietniveaus.

Änderung der Inflation zu einem Drittel auf die Mietentwick-
lung überträgt.

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

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
31.12.2022			
Berlin	0,7/-0,7	2,2/-2,2	6,5/-6,4
Rhein-Main-Gebiet	0,6/-0,6	1,7/-1,7	4,1/-4,2
Dresden	0,9/-0,9	2,7/-2,7	6,4/-6,3
Rheinland	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,7/-4,8
Südliches Ruhrgebiet	1,0/-1,0	2,6/-2,6	6,2/-6,2
Hamburg	0,7/-0,7	2,1/-2,1	5,2/-5,3
Hannover	0,8/-0,8	2,4/-2,4	5,4/-5,4
Kiel	0,9/-0,9	2,5/-2,5	5,5/-5,5
München	0,4/-0,4	1,4/-1,4	3,9/-4,0
Stuttgart	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,1/-4,2
Nördliches Ruhrgebiet	1,2/-1,2	3,4/-3,4	6,6/-6,6
Leipzig	0,9/-0,9	3,0/-3,0	7,4/-7,2
Bremen	0,9/-0,9	2,6/-2,6	6,6/-6,4
Westfalen	0,9/-0,9	2,6/-2,6	5,7/-5,8
Freiburg	0,7/-0,6	2,2/-2,2	5,1/-5,1
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,5/-2,5	5,3/-5,3
Gesamt strategische Standorte	0,7/-0,8	2,3/-2,3	5,7/-5,7
Non-Strategic Standorte	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,7/-4,8
Vonovia Deutschland	0,8/-0,8	2,3/-2,3	5,7/-5,7
Vonovia Schweden*	0,7/-0,7	1,6/-1,7	4,7/-5,1
Vonovia Österreich*	n. a.	0,4/-0,4	0,4/-0,5

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

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

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

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt*	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5%/+0,5 %-Punkte
31.12.2021			
Berlin	0,6/-0,6	1,4/-1,4	4,7/-4,7
Rhein-Main-Gebiet	0,4/-0,4	1,2/-1,2	3,2/-3,3
Dresden	0,7/-0,7	1,9/-1,9	4,9/-4,9
Rheinland	0,5/-0,5	1,6/-1,5	4,2/-4,2
Südliches Ruhrgebiet	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,1/-5,1
Hamburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,5/-4,6
Hannover	0,6/-0,6	1,7/-1,7	3,9/-4,0
Kiel	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,8/-4,9
München	0,3/-0,3	1,0/-1,0	3,3/-3,5
Stuttgart	0,5/-0,5	1,4/-1,4	3,4/-3,6
Nördliches Ruhrgebiet	1,0/-1,0	2,7/-2,7	5,3/-5,3
Leipzig	0,6/-0,6	1,9/-1,9	5,0/-5,1
Bremen	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,4/-5,4
Westfalen	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,6/-4,7
Freiburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,1/-4,3
Sonstige strategische Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,1/-4,3
Gesamt strategische Standorte	0,6/-0,6	1,6/-1,6	4,4/-4,5
Non-Strategic Standorte	0,6/-0,6	1,7/-1,7	3,6/-3,8
Vonovia Deutschland	0,6/-0,6	1,6/-1,6	4,4/-4,5
Vonovia Schweden**	n. a.	n. a.	1,3/-1,3
Vonovia Österreich**	n. a.	0,3/-0,3	0,4/-0,5

* Die im Geschäftsbericht 2021 in einer eigenen Zeile ausgewiesenen Bestände von Deutsche Wohnen sind in dieser Darstellung in die entsprechenden Regionalmärkte überführt.

** 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 die ihre Fähigkeit, Teile ihres Portfolios frei zu veräußern, Mieten für bestimmte Einheiten zu erhöhen bzw. bestehende Mietverträge zu kündigen, eingeschränkt wird und die im Falle eines Verstoßes teilweise zu erheblichen Vertragsstrafen führen können. Darüber hinaus wurde bei bestimmten Teilen des Portfolios im Zuge des Erwerbs und der Finanzierung zudem die Verpflichtung eingegangen, pro Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden.

Diese Verpflichtungen verlieren nach einer bestimmten Zeit oft vollständig oder teilweise ihre Gültigkeit. Zum 31. Dezember 2022 unterlagen rund 105.000 Wohneinheiten von

Vonovia einer oder mehreren vertraglichen Beschränkungen sowie anderen Verpflichtungen.

> **Verkaufsbeschränkungen:** Zum 31. Dezember 2022 unterlagen ca. 66.000 Wohneinheiten Verkaufsbeschränkungen (außer Belegungsrechten). Von diesen Einheiten dürfen ca. 18.000 vor einem bestimmten Datum nicht frei verkauft werden. Solche Verkaufsbeschränkungen beinhalten ein vollständiges oder teilweises Verbot des Verkaufs von Wohneinheiten und Bestimmungen, die die Zustimmung bestimmter Auftraggeber des ursprünglichen Verkäufers vor einem Verkauf erfordern.

> **Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen:** Etwa 6.000 Wohneinheiten aus dem Teilportfolio „Recurring Sales“ dürfen nur verkauft werden, wenn den Mietern Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen gewährt werden. Das bedeutet, dass Vonovia verpflichtet ist, solchen Mietern

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
-1,6/1,6	-8,2/9,7	1,2/-1,6	11,5/-9,3
-2,1/2,1	-7,6/9,0	1,1/-1,5	10,0/-8,3
-2,3/2,3	-7,8/9,2	1,7/-1,8	9,5/-8,0
-2,4/2,4	-7,6/9,0	1,6/-1,6	9,6/-8,1
-2,5/2,5	-8,1/9,5	1,9/-1,8	9,3/-7,8
-2,4/2,3	-8,7/10,5	1,2/-1,6	11,0/-8,9
-2,2/2,2	-7,2/8,3	1,7/-1,7	8,9/-7,6
-2,4/2,4	-7,9/9,3	1,8/-1,8	9,2/-7,8
-2,0/2,0	-8,3/9,9	0,8/-1,4	11,2/-9,2
-2,3/2,3	-7,8/9,0	1,3/-1,6	9,6/-8,1
-2,6/2,6	-7,1/8,1	2,1/-2,1	7,5/-6,5
-2,1/2,1	-7,8/9,1	1,8/-1,8	9,7/-8,1
-2,4/2,4	-8,3/9,8	1,8/-1,8	9,7/-8,1
-2,4/2,3	-7,5/8,8	1,7/-1,8	8,6/-7,3
-2,4/2,3	-8,4/9,9	1,1/-1,6	10,2/-8,5
-2,3/2,4	-7,3/8,4	1,7/-1,7	8,6/-7,3
-2,0/2,0	-7,9/9,4	1,4/-1,7	10,2/-8,5
-1,6/1,7	-5,7/6,0	1,6/-1,6	7,6/-6,6
-2,0/2,0	-7,9/9,3	1,4/-1,7	10,2/-8,5
-3,0/3,0	-1,3/1,3	0,8/-1,3	7,8/-6,8
-0,4/0,4	-1,0/1,1	0,9/-0,9	4,9/-4,4

die Wohneinheiten zu einem Preis anzubieten, der bis zu 15 % unter dem Preis liegt, der erzielbar wäre, würden die fraglichen Wohneinheiten an Dritte verkauft.

> **Beschränkungen der Kündigung von Mietverträgen:**

Beschränkungen der Beendigung von Mietverträgen betreffen rund 82.000 Wohneinheiten. Diese Beschränkungen umfassen die Kündigung wegen Eigenbedarfs und wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung. Teilweise ist auch ein lebenslanger Kündigungsschutz vorgesehen.

> **Aufwendungen für Mindestinstandhaltung und Beschränkungen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:**

Es unterliegen keine Wohnungen mehr einer Mindestinstandhaltungsverpflichtung. Rund 51.000 Wohneinheiten sind von Beschränkungen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betroffen, die eine Veränderung der sozioökonomischen

Zusammensetzung der Mieterstruktur verhindern sollen (Beschränkung sogenannter Luxusmodernisierungen). Von den Beschränkungen zur Verhinderung sogenannter Luxusmodernisierungen sind einige dauerhaft vereinbart.

> **Beschränkungen von Mieterhöhungen:** Beschränkungen von Mieterhöhungen (einschließlich Vorschriften zur Einholung von Zustimmungen zu sogenannten Luxusmodernisierungen) betreffen etwa 43.000 Wohneinheiten. Diese Beschränkungen können Vonovia daran hindern, die aus den betroffenen Einheiten potenziell erzielbaren Mieten tatsächlich zu realisieren.

In vielen Fällen sind bei Übertragung von Portfolios als Ganzes oder in Teilen bis hin zur Veräußerung einzelner Wohneinheiten die vorgenannten Pflichten von Erwerbern mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige weitere Erwerber zu übernehmen.

Aus strukturierten Finanzierungen bestehen für Vonovia grundsätzliche Restriktionen hinsichtlich der Mittelverwendung von Liquiditätsüberschüssen aus der Veräußerung von Immobilien, insbesondere in der Form von verpflichtenden Mindesttilgungen. Zahlungsmittelüberschüsse aus der

Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

Alle vertraglichen Verpflichtungen, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung haben, wurden entsprechend berücksichtigt.

29 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	2,4	-	2,5	-
Übrige Beteiligungen	374,6	-	396,1	-
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,2	-	33,1	-
Wertpapiere	5,2	-	5,5	-
Sonstige Ausleihungen	511,8	563,1	121,2	716,2
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,7	-	21,1	2,6
Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr	-	499,6	-	-
Derivate	65,8	0,6	165,5	49,4
	1.016,7	1.063,3	745,0	768,2

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Die übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 188,2 Mio. € (31.12.2021: 193,5 Mio. €) die Vesteda Residential Fund FGR, Amsterdam, und in Höhe von 95,7 Mio. € (31.12.2021: 109,7 Mio. €) die OPPCI JUNO, Paris.

Im Zusammenhang mit der Kooperation mit der Gropypus AG, Wien, ist im Berichtsjahr eine Beteiligung an der Gesellschaft in Höhe von 32,1 Mio. € zugegangen.

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

Der Rückgang der sonstigen langfristigen Ausleihungen resultiert im Wesentlichen aus der Pfandverwertung eines sogenannten Lombarddarlehens in Höhe von rund 250,0 Mio. € (siehe → **[D30] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen**).

Darüber hinaus bestehen die sonstigen Ausleihungen im Wesentlichen aus Darlehensforderungen zu marktüblichen Konditionen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von nominal 801,9 Mio. € (31.12.2021: 806,5 Mio. €).

Für die Ausleihungen an die QUARTERBACK Immobilien Gruppe wurden die zu erwartenden Kreditverluste gemäß dem „general approach“ des IFRS 9 ermittelt. Die Ausleihungen beinhalten grundsätzlich eine Risikokonzentration. Da zum Stichtag im Vergleich zur Vorperiode ein signifikanter Anstieg des Kreditrisikos vorlag, wurden die Berechnungen auf Basis einer über die Gesamtlaufzeit erwarteten Ausfallwahrscheinlichkeit analog IFRS 7.35M durchgeführt, was zu

einem Expected Credit Loss von 20,1 Mio. € führte. Zum Stichtag neu abgeschlossene Ausleihungen sind von einem signifikanten Anstieg des Kreditrisikos ausgeschlossen und werden weiterhin mit einer 12 Monats Ausfallwahrscheinlichkeit berechnet.

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung von bestimmten Breitbandkabelnetzen. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Forderungen in Höhe von 23,7 Mio. € (31.12.2021: 23,7 Mio. €) und ein Zinsertrag von 1,1 Mio. € (31.12.2021: 1,3 Mio. €). Die Fälligkeitsstruktur der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen	28,2	28,2
davon fällig innerhalb eines Jahres	-	3,5
davon fällig zwischen ein und zwei Jahren	3,5	3,6
davon fällig zwischen zwei und drei Jahren	3,6	3,0
davon fällig zwischen drei und vier Jahren	3,0	3,0
davon fällig zwischen vier und fünf Jahren	3,0	3,0
davon fällig nach mehr als fünf Jahren	15,1	12,1
Zuzüglich nicht garantierter Restwerte	0,2	0,2
Abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge	-4,7	-4,7
Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen	23,7	23,7

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

Unter den langfristigen Derivaten wurden sowohl die positiven Marktwerte aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 47,0 Mio. € (31.12.2021: 35,2 Mio. €) als auch positive Marktwerte in Höhe von 165,5 Mio. € (31.12.2021: 4,3 Mio. €) aus anderen Zinsderivaten ausgewiesen. Die im Vorjahr an dieser Stelle mit einem positiven Marktwert in Höhe von 26,3 Mio. € ausgewiesene Call-Option ist im Rahmen der Pfandverwertung der Aktien an der Adler Group S.A. untergegangen (siehe → [\[D30\] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen](#)).

30 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Vonovia ist am Stichtag an 26 Gemeinschafts- und acht assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2021: 26 Gemeinschafts- und sieben assoziierte Unternehmen).

Die Veränderung resultiert aus der am 22. Februar 2022 im Wege der Pfandverwertung übergebenen Kontrolle über 20,5% der Aktien an der Adler Group S.A. auf Vonovia, die bisher von der Aggregate Holdings Invest S.A. gehalten wurden.

Die Aktien waren zur Besicherung eines Darlehens verpfändet worden, das Vonovia am 7. Oktober 2021 durch Ablösung eines Bankkredits der Aggregate Holdings Invest S.A. gewährt hatte.

Die Aktien der Adler-Gruppe wurden im Zeitpunkt der Pfandverwertung mit ihrem Marktwert von 251,4 Mio. € als Anteile an assoziierten Unternehmen nach der Equity-Methode ausgewiesen.

Da der Wert des hingegebenen Vermögens in Form der Call-Option in Höhe von 25,3 Mio. € und der sonstigen Ausleihung in Höhe 215,3 Mio. € unter dem Wert der erworbenen Anteile lag, führte dies nach Berücksichtigung von Kosten und Zinsen zu einem Unterschiedsbetrag in Höhe von 9,4 Mio. €, der ergebniswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt wurde.

Aufgrund der derzeit noch nicht vorhandenen aktuellen Informationen konnten keine Anpassungen im Rahmen der Neubewertung der Vermögenswerte und Schulden erfolgen.

Zum 30. Juni 2022 erfolgte als Folge eines anlassbezogenen Werthaltigkeitstests die Wertberichtigung des Ansatzes der Anteile an der Adler-Gruppe in Höhe von 160,6 Mio. €. Als Triggering Event im Sinne des IAS 28 wurde die Entwicklung des Börsenkurses der Adler-Gruppe identifiziert.

Zum 31. Dezember erfolgte die Fortschreibung gemäß der Equity-Methode unter Berücksichtigung des anteiligen Gesamtergebnisses der Adler-Gruppe für die Periode 31. März 2022 bis 30. September 2022 in Höhe von -152,7 Mio. €. Unter Berücksichtigung des bestehenden Beteiligungsbuchwerts von 90,8 Mio. € erfolgte eine Fortschreibung nur in Höhe des Beteiligungsbuchwerts. Der Wertansatz der Beteiligung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2022 0,0 Mio. €.

Die Wertminderung sowie die Ergebnisfortschreibung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen erfasst.

Vonovia hält darüber hinaus 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig, die per 31. Dezember 2022 als assoziiertes Unternehmen klassifiziert wurde. Die QUARTERBACK Immobilien AG ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler mit Schwerpunkt im mitteldeutschen Raum. Durch die Beteiligung wird das Developmentgeschäft von Vonovia gestärkt.

Weiterhin ist Vonovia an 11 (31.12.2021: 11) nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden.

Die Fortschreibung der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG sowie der elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QBI, an denen Vonovia zwischen jeweils 44 % bis 50 % hält, wurde auf Basis der bis zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren Finanzinformation zum 31. Dezember 2022 vorgenommen.

Die finale Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden erfolgte zum 30. September 2022 und führte zu keinen wesentlichen Anpassungen.

in Mio. €	31.12.2021 QUARTER- BACK Immobilien AG (adjustiert)	31.12.2022 QUARTER- BACK Immobilien AG	31.12.2021 QUARTER- BACK- Objektgesell- schaften	31.12.2022 QUARTERBACK- Objektgesell- schaften
Langfristige Vermögenswerte	774,3	764,0	234,3	229,5
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	112,7	104,9	15,7	21,1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.133,6	1.510,3	567,9	589,3
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.246,3	1.615,2	583,6	610,4
Langfristige Schulden	769,9	841,6	111,9	86,6
Kurzfristige Schulden	908,7	1.186,2	462,2	510,3
Nicht beherrschende Anteile	40,9	42,5	11,9	12,0
Nettovermögen (100 %)	301,1	308,9	231,9	231,0
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	120,4	123,6	108,8	106,6
Konzernanpassungen	-1,6	-49,5	-4,6	-5,4
Geschäfts- oder Firmenwert	128,6		-	
Buchwert der Unternehmensanteile	247,4	74,1	104,2	101,2
Umsatzerlöse	205,9	311,1	60,3	59,0
Bestandsveränderungen	631,3	302,2	24,0	17,7
Zinserträge	4,3	20,6	9,1	8,4
Abschreibungen und Wertminderungen	-3,0	-4,3	-0,2	-0,2
Zinsaufwendungen	-48,3	-78,2	-17,1	-23,2
Ertragsteuern	-13,7	-18,1	-1,9	-0,6
Gewinn aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	16,5	7,8	7,2	-3,1

Aus der at-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 31. Dezember 2022 ein negatives Ergebnis in Höhe von 8,5 Mio. € (4. Quartal 2021: 3,7 Mio. €).

Zum 30. Juni 2022 erfolgte als Folge eines anlassbezogenen Werthaltigkeitstests die Wertberichtigung des Ansatzes der QUARTERBACK Immobilien AG in Höhe von 120,8 Mio. €.

Als Triggering Event im Sinne des IAS 28 wurden gestiegene Kapitalkosten identifiziert. Aufgrund der finalen Kaufpreisallokation wurde die dort vorgenommene Neueinschätzung für den Werthaltigkeitstest zum 30. Juni 2022 genutzt.

Hieraus ergab sich eine angepasste Wertberichtigung in Höhe von 167,8 Mio. € rückwirkend zum 30. Juni 2022. Zum 31. Dezember 2022 wurde im Rahmen des anlassunabhängigen

ge Werthaltigkeitstest kein weiterer Wertberichtigungsbedarf identifiziert.

Die identifizierte Wertminderung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen erfasst.

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Vonovia Anteile an 21 (31. Dezember 2021: 21) weiteren Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden und derzeit von untergeordneter Bedeutung sind; notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Zum 31. Dezember 2022 wurde im Rahmen des anlassunabhängigen Werthaltigkeitstests innerhalb der weiteren Beteiligungen für eine Beteiligung ein Wertberichtigungsbedarf von 2,3 Mio. € identifiziert.

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

31 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlungen für Immobilienprojekte	184,5	-	363,0	104,5
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	3,5	-	2,6	-
Forderungen an Versicherungen	1,0	19,2	1,6	29,3
Übrige sonstige Vermögenswerte	10,6	201,7	13,0	203,7
	199,6	220,9	380,2	337,5

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

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

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,6 Mio. € (31.12.2021: 1,0 Mio. €) erfasst.

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	73,7	64,8
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity-einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
Anteiliges Gesamtergebnis	12,0	-6,6

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

Es bestehen im Bezug auf die weiteren 21 Unternehmen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Vonovia gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

32 Laufende Ertragsteueransprüche

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

Der Anstieg im Geschäftsjahr 2022 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg von Erstattungsansprüchen auf Steuervorauszahlungen und anzurechnende Kapitalertragsteuern bei einigen inländischen Tochtergesellschaften.

33 Vorräte

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Vorräte umfassen in Höhe von 113,9 Mio. € (31.12.2021: - Mio. €) unfertige Leistungen in Zusammenhang mit Betriebskostenabrechnungen in 2023. Darüber hinaus beinhalten die Vorräte im Wesentlichen Reparaturmaterialien der internen Handwerkerorganisation.

34 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig						
			zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	1,4	-1,3	33,1	10,2	2,5	0,8	0,5	-	47,2
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-	-	18,2	0,1	4,8	3,8	0,3	0,3	27,5
Vertragsvermögenswerte	-	-	165,7	2,1	1,4	-	-	-	169,2
Forderungen aus Vermietung	102,1	-57,2	-	-	-	-	-	-	44,9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9,5	-2,8	31,6	2,2	0,1	0,1	0,7	-	41,4
Stand 31. Dezember 2022	113,0	-61,3	248,6	14,6	8,8	4,7	1,5	0,3	330,2
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	2,2	-2,2	74,9	2,5	9,9	11,6	1,6	4,1	104,6
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0,7	-0,2	9,6	1,7	0,6	1,9	0,7	2,0	17,0
Vertragsvermögenswerte	-	-	239,0	1,6	1,8	0,7	3,6	0,3	247,0
Forderungen aus Vermietung	103,3	-54,7	-	-	-	-	-	-	48,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9,3	-3,1	23,2	2,9	0,4	-	-	-	32,7
Stand 31. Dezember 2021	115,5	-60,2	346,7	8,7	12,7	14,2	5,9	6,4	449,9

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

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

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

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

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

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

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

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

Forderungen werden von Vonovia unabhängig ihrer Fristigkeit initial in die Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells eingeordnet. Im weiteren Verlauf bedarf es bei objektiven Hinweisen auf eine Wertminderung eines Stufentransfers in die Stufe 3 des Wertberichtigungsmodells. Der Transfer von Stufe 2 zu Stufe 3 hat spätestens dann zu erfolgen, wenn die vertraglichen Zahlungen seit mehr als 90 Tagen überfällig sind. Allerdings kann diese Annahme im Einzelfall widerlegt werden, wenn ansonsten kein objektiver Hinweis auf einen Ausfall besteht. Ein Wechsel der Stufe hat in jedem Fall dann zu erfolgen, wenn im Rahmen eines Mahnverfahrens ein Titel gegenüber dem Mieter erwirkt wird. Bei einem Wegfall objektiver Hinweise auf eine Wertminderung wird ein (Rück-)Transfer in Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells vorgenommen.

Bei Kenntnisnahme von einer wesentlichen Veränderung der Marktbedingungen und/oder der Konditionen eines Schuldners nimmt Vonovia unverzüglich eine Neueinschätzung der erwarteten Kreditverluste vor. Durch dieses Vorgehen wird sichergestellt, dass der Stufentransfer des Wertberichtigungsmodells zeitnah berücksichtigt wird.

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

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

Berechnungsmethodik Forderungen gegen ehemalige Mieter

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

Der Verlust bei Ausfall setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

Forderungen gegen Bestandsmieter

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

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

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

in Mio. €

Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2022

	60,2
Zuführung	28,1
Zugang Konsolidierungskreis	0,0
Inanspruchnahme	-24,7
Auflösung	-2,3
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2022	61,3

Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2021

	55,2
Zuführung	24,1
Zugang Konsolidierungskreis	19,5
Inanspruchnahme	-37,7
Auflösung	-0,9

Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2021

	60,2
--	------

Innerhalb der Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung ist die Risikovorsorge grundsätzlich wie folgt berücksichtigt: Für Bestandsmieter wurde in Abhängigkeit von der Laufzeit eine Risikovorsorge in Höhe von 18 % bis 40 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 7,5 Mio. € (31.12.2021: 12,7 Mio. €) gebildet, bei Vorliegen von Zahlungsschwierigkeiten in Höhe von 40 % bis 95 % mit einem Gesamtbetrag von 18,2 Mio. € (31.12.2021: 14,5 Mio. €). Für ehemalige Mieter beträgt die Risikovorsorge 95 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 31,5 Mio. € (31.12.2021: 26,2 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. €	2021	2022
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	5,4	8,9
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	2,9	6,4

35 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 1.101,8 Mio. € (31.12.2021: 1.134,0 Mio. €) sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 200,6 Mio. € (31.12.2021: 298,8 Mio. €).

In Höhe von 104,1 Mio. € (31.12.2021: 117,6 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

36 Immobilienvorräte

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei den **zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden** handelt es sich um Objekte, die im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert werden, sodass dieser einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen kann. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Anschaffungskosten umfassen hierbei die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, insbesondere Anschaffungskosten für das Grundstück sowie Anschaffungsnebenkosten.

Die ausgewiesenen Immobilienvorräte in Höhe von 2.156,3 Mio. € (31.12.2021: 671,2 Mio. €) betreffen im Wesentlichen Entwicklungsprojekte. Dabei handelt es sich um Projekte zum Bau von zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten, die aktuell im Bau befindlich sind oder bereits fertiggestellt sind, jedoch noch nicht verkauft sind. Der Anstieg zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Umbuchungen von den Investment Properties in die Vorratsimmobilien aufgrund der Umwandlung von Development-to-hold-Projekte in Development-to-sell-Projekte.

37 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Klassifizierung als **zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte** setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

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

Für die im Vorjahr an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften veräußerten Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgten im Jahr 2022 sämtliche Besitzübergänge. Dies führte zu einem Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte um insgesamt 2,4 Mrd. €.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beinhalten in Höhe von 70,8 Mio. € nunmehr ausschließlich Immobilien, für die zum Bilanzstichtag im Rahmen des gewöhnlichen Vertriebsgeschehens bereits notarielle Kaufverträge geschlossen wurden. Zum 31. Dezember 2021 lag der Wert bei 302,6 Mio. €.

Abschnitt (E): Kapitalstruktur

38 Eigenkapital

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2022	776.597.389,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 25. Mai 2022 (Aktividende)	19.252.608,00
Stand zum 31. Dezember 2022	795.849.997,00

Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2022	15.458.430.362,98
Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 25. Mai 2022 (Aktividende)	597.562.447,10
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-732.067,06
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-10.903.833.217,46
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	116.850,56
Stand zum 31. Dezember 2022	5.151.544.376,12

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. April 2022 wurde für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 1,66 € pro Aktie beschlossen, in Summe 1.289,2 Mio. €.

Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 47,85 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 19.252.608 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2021“) zum Bezugspreis von 32,038 € mit einem Gesamtbetrag von 616.815.055,10 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 672.336.610,64 €.

Genehmigtes Kapital

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. April 2022 wurde beschlossen, das genehmigte Kapital 2021 aufzuheben und ein neues genehmigtes Kapital 2022 in Höhe von 233.000.000,00 € zu schaffen, wonach gem. Artikel 5 der Satzung der Vorstand bis 2027 ermächtigt ist, das Eigenkapital einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 233.000.000 neuen Aktien zu erhöhen („genehmigtes Kapital 2022“).

Bedingtes Kapital

Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 16. April 2021 gefassten Ermächtigung zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen wurde ein bedingtes Kapital „Bedingtes Kapital 2021“ geschaffen. Danach ist das Grundkapital durch Beschluss dieser Hauptversammlung um bis zu 282.943.649,00 € durch Ausgabe von 282.943.649 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber, sprich Gläubiger, von den im Kapitalerhebungsbeschluss zum bedingten Kapital 2021 dargestellten Schultiteln die Wandlung in Aktien verlangen dürfen und bedient werden anstelle von Zahlung.

Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2022 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 25.605,1 Mio. € (31.12.2021: 16.535,5 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit 22,7 Mio. € (31.12.2021: -138,1 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

Sonstige Rücklagen

Die Änderungen der Periode am sonstigen Ergebnis in Höhe von -359,8 Mio. € (2021: 0,7 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung aufgrund der Kursveränderung der schwedischen Krone gegenüber dem Euro.

Nicht beherrschende Anteile

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

Die nicht beherrschenden Anteile sanken im Geschäftsjahr 2022 um 135,1 Mio. € von 3.242,4 Mio. € zum 1. Januar 2022 auf 3.107,3 Mio. € zum 31. Dezember 2022. Dieser Rückgang beruht im Wesentlichen auf dem auf die nicht beherrschenden Anteile entfallenden Periodenergebnis, auf neutralen Abgängen aus weiteren Ankäufen von Anteilen an Tochterunternehmen sowie dem Verkauf von Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen in der Stadt Berlin.

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. €	31.12.2021 Deutsche Wohnen- Gruppe	31.12.2022 Deutsche Wohnen- Gruppe
Umsatz*	402,3	1.564,5
Jahresergebnis*	262,9	-424,8
davon nicht beherrschende Anteilseigner*	38,3	-59,2
Sonstiges Ergebnis*	47,1	21,5
davon nicht beherrschende Anteilseigner*	0,2	2,3
Langfristige Vermögenswerte	29.939,3	28.041,9
Kurzfristige Vermögenswerte	3.448,8	2.504,4
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	674,7	184,3
Langfristige Schulden	15.914,3	14.584,5
Kurzfristige Schulden	1.015,7	836,9
Nettovermögen	16.458,1	15.124,9
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	607,3	144,1
Cashflow aus der Investitions- tätigkeit	-688,5	227,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	174,6	-864,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	93,4	-492,4
Dividende	1,03	0,04

* 2021 für den Zeitraum 30.09. bis 31.12.2021.

39 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	684,5	-	512,5	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	233,2	-	290,9
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	19,8	16,8	25,0	-
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	39,0	84,4	24,2	85,1
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	267,2	-	-
Sonstige übrige Rückstellungen	123,0	125,6	94,0	173,7
Summe übrige Rückstellungen	181,8	494,0	143,2	258,8
Summe Rückstellungen	866,3	727,2	655,7	549,7

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

Verpflichtungen aus leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plänen mehrerer Arbeitgeber (Multi-Employer-Pläne) bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) werden entsprechend IAS 19.34 wie Verpflichtungen aus beitragsorientierten Plänen bilanziert, sofern die notwendigen Informationen für die Bilanzierung leistungsorientierter Pläne nicht zur Verfügung stehen. Die Verpflichtungen bestimmen sich nach den für die laufende Periode zu entrichtenden Beträgen.

Vonovia hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind. Die Finanzierung leistungs- und beitragsorientierter Versorgungszusagen, bei denen Vonovia einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen.

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

Die Pensionszusagen umfassen 7.657 (31.12.2021: 6.545) anspruchsberechtigte Personen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen durch die erstmalige Berücksichtigung der Beteiligten an dem in 2021 neu vereinbarten Entgeltumwandlungsmodell in der Pensionsbewertung.

Das neue Entgeltumwandlungsmodell „BAV 2021“ gilt einheitlich für alle definierten Mitarbeitergruppen des Vonovia Konzerns in Deutschland (aktuell teilnehmende Personen: 1.293). Hierbei werden zusätzlich zur Entgeltumwandlung die Arbeitgeberzuschüsse (sog. Matchingbeiträge) in die neue BAV eingebracht. Der jeweilige Matchingbeitrag entspricht der Höhe des jeweiligen Entgeltumwandlungsbeitrags und ist höchstbegrenzt auf 1% des jeweiligen monatlichen Bruttogrundgehalts des Mitarbeitenden.

Aktive Führungskräfte in den Gesellschaften von Vonovia haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ (anspruchsberechtigte Personen: 306 inkl. Inaktive). Es werden hierbei Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen in Form einer lebenslangen Rente gegen Entgeltumwandlung angeboten. Die Altersleistungen können auch kapitalisiert als Einmalbetrag in Anspruch genommen werden.

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 (häftig)
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	347	643	367
	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	1.104	342	107

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

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

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

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

Versicherungsmathematische Annahmen

in %	31.12.2021	31.12.2022
Rechnungszins	1,10	3,73
Rententrend	1,75	2,19
Gehaltstrend	2,50	3,00

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. €	2021	2022
DBO zum 1. Januar	648,1	711,8
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	110,4	-
Zinsaufwand	4,6	7,7
Laufender Dienstzeitaufwand	14,6	16,0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	4,8	31,3
Änderungen der finanziellen Annahmen	-41,1	-196,9
Übertrag	-	0,1
Gezahlte Leistungen	-29,6	-30,2
DBO zum 31. Dezember	711,8	539,8

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

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Aktive Mitarbeiter	157,3	97,9
Unverfallbar Ausgeschiedene	141,2	85,5
Rentner	413,3	356,4
DBO zum 31. Dezember	711,8	539,8

Das Planvermögen besteht aus Rückdeckungsversicherungen und aus langfristigen, über Treuhänder verwalteten Beiträgen von Vonovia im Rahmen des im Geschäftsjahr 2021 geschlossenen Entgeltumwandlungsmodells. Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2021	2022
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	21,2	28,3
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	7,7	-
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,1	0,2
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	-	-
Änderungen der finanziellen Annahmen	0,7	0,2
Gezahlte Leistungen	-1,4	-1,6
Beiträge des Arbeitgebers	-	1,6
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember	28,3	28,7

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,4 Mio. € (2021: 0,8 Mio. €).

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

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	36,2	33,5
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	675,6	506,3
Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen	711,8	539,8
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-28,3	-28,7
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	683,5	511,1
Zu aktivierender Vermögenswert	1,0	1,4
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen	684,5	512,5

Im Jahr 2022 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 165,8 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst (2021: 37,0 Mio. €).

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 12,5 Jahre (31.12.2021: 15,5 Jahre).

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

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2023	33,4
2024	32,7
2025	32,6
2026	32,8
2027	32,3
2028-2032	160,2

Sensitivitätsanalysen

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

in Mio. €		31.12.2021	31.12.2022
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %	660,4	507,7
	Rückgang um 0,5 %	769,6	575,1
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	726,5	549,7
	Rückgang um 0,25 %	696,9	529,0

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 4,8 % hätte zum 31. Dezember 2022 zu einem Anstieg der DBO von 17,8 Mio. € (31.12.2021: 27,9 Mio. €) geführt. Dieser prozentuale Anstieg entspricht der Verlängerung der Lebenserwartung um ein Jahr für einen zum Stichtag 65-jährigen Mann.

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

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 2,6 Mio. € (31.12.2021: 3,5 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Entwicklung der übrigen Rückstellungen Geschäftsjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2022	Ände- rungen des Konsolidie- rungskrei- ses	Zu- föhrungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Wertverän- derung aus Währungs- umrech- nung	Umbu- chung	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2022
Übrige Rückstellungen										
Umweltschutz- maßnahmen	36,6	-	-	-0,5	-	-2,2	-	-7,3	-1,6	25,0
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	123,4	-	70,0	-5,0	-0,2	-	-0,7	-0,9	-77,3	109,3
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	267,2	-	-	-	-	-	-	-267,2	-	-
Sonstige übrige Rückstellungen	248,6	-	58,8	-22,1	-	1,6	-0,1	21,3	-40,4	267,7
	675,8	-	128,8	-27,6	-0,2	-0,6	-0,8	-254,1	-119,3	402,0

Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2021	Ände- rungen des Konsolidie- rungskrei- ses	Zu- föhrungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Wertverän- derung aus Währungs- umrech- nung	Umbu- chung	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2021
Übrige Rückstellungen										
Umweltschutz- maßnahmen	11,5	10,7	16,6	-	-	-	-	-	-2,2	36,6
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	108,6	37,2	55,1	-3,1	-	0,1	-0,1	-	-74,4	123,4
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	93,4	172,0	156,5	-8,6	-	-	-0,1	-	-146,0	267,2
Sonstige übrige Rückstellungen	134,8	124,3	45,1	-31,6	-	5,6	-0,1	-	-29,5	248,6
	348,3	344,2	273,3	-43,3	-	5,7	-0,3	-	-252,1	675,8

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

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

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige

Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 9,3 Mio. € (31.12.2021: 22,6 Mio. €) (siehe → [F48] **Anteilsbasierte Vergütung**).

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten als wesentliche einzelne Kostenpositionen Kosten für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 39,4 Mio. € (31.12.2021: 34,2 Mio. €), Prozesskosten in Höhe von 20,0 Mio. € (31.12.2021: 31,4 Mio. €), Kosten aus Betriebsprüfungen in Höhe von 7,3 Mio. € (31.12.2021: 8,2 Mio. €) sowie Rückstellungen für andere vertraglich vereinbarte Garantien 3,9 Mio. € (31.12.2021: 4,2 Mio. €).

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

40 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	-	-	242,8
aus Vermietung	-	133,7	-	127,7
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	5,4	310,7	5,2	192,8
	5,4	444,4	5,2	563,3

Im Vergleich zum Vorjahr werden die noch nicht abgerechneten Lieferungen und Leistungen anstatt in den Rückstel-

lungen in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gezeigt.

41 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	16.997,3	4.266,1	17.086,4	1.021,4
gegenüber anderen Kreditgebern	23.174,6	2.418,3	24.183,3	2.558,4
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	172,7	-	210,2
	40.171,9	6.857,1	41.269,7	3.790,0

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt als kurzfristig, um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 173,8 Mio. € (31.12.2021: 166,2 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 01.01.2022	Erstkon- solidierung	Neuauf- nahme	Planmäßi- ge Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassun- gen auf- grund Effektiv- zins- methode	Sonstige Anpassun- gen	Wechsel- kurs- differen- zen	Stand 31.12.2022
Unternehmensanleihe (US-Dollar)	219,3					13,9			233,2
Unternehmensanleihe (SEK)			121,2			-8,4			112,8
Unternehmensanleihe (EMTN)	24.110,3			-1.600,0	-1.511,8	28,8	-32,9		20.994,4
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)	596,6		1.600,0			-16,8			2.179,8
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)			2.400,0			-20,0			2.380,0
Schuldscheindarlehen	230,0		1.010,0			-0,1			1.239,9
Brückenfinanzierung	3.481,6			-3.490,0		8,4			-
Commercial Paper			500,0	-500,0					-
Hypothekendarlehen	8.126,7		1.132,0*	-514,3	-188,5	-38,2	-0,7	-106,6	8.410,4
Zinsabgrenzungen	139,6						37,2		176,8
Deutsche Wohnen									
sonstige Finanzierungen***	10.091,8		40,0	-302,3**	-437,1	-82,1	-11,3		9.299,0
Zinsabgrenzungen	33,1						0,3		33,4
	47.029,0	-	6.803,2	-6.406,6	-2.137,4	-114,5	-7,4	-106,6	45.059,7

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

** In den planmäßigen Tilgungen sind 3,9 Mio. € nicht geleisteter Kapitaldienst enthalten, der nicht cashwirksam ist.

*** Diese beinhalten Hypothekendarlehen, Unternehmensanleihen, Namensschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen.

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

in Mio. €	Stand 01.01.2021	Erstkon- solidierung	Neuauf- nahme	Planmäßi- ge Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassun- gen auf- grund Effektiv- zins- methode	Sonstige Anpassun- gen	Wechsel- kurs- differen- zen	Stand 31.12.2021
Unternehmensanleihe (US-Dollar)	202,0					17,3			219,3
Unternehmensanleihe (EMTN)	15.186,5		9.500,0	-500,0		-76,2			24.110,3
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)			600,0			-3,4			596,6
Schuldscheindarlehen	49,9		224,0	-4,0	-40,0	0,1			230,0
Brückenfinanzierung			12.950,0*	-9.460,0*		-8,4			3.481,6
Hypothekendarlehen	8.531,2	12,3	523,2**	-469,0***	-287,3	-24,2	-123,7	-35,8	8.126,7
Zinsabgrenzungen	115,1						24,5		139,6
Deutsche Wohnen									
sonstige Finanzierungen****		10.752,0	150,2	-61,4	-723,7	-23,8	-1,5		10.091,8
Zinsabgrenzungen		25,8					7,3		33,1
	24.084,7	10.790,1	23.947,4	-10.494,4	-1.051,0	-118,6	-93,4	-35,8	47.029,0

* In diesen Beträgen ist eine kurzfristige Überbrückungslinie der Société Générale über 1.500,0 Mio. € enthalten.

** In den Neuaufnahmen sind 2,1 Mio. € kapitalisierte Zinsen enthalten, die nicht cashwirksam sind.

*** In den Tilgungen sind 11,4 Mio. € Tilgungszuschüsse bzw. Tilgungserlasse enthalten, die nicht cashwirksam sind.

**** Diese beinhalten Hypothekendarlehen, Unternehmensanleihen, Namensschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen.

Die 2013 begebene US-Dollar-Unternehmensanleihe wird nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinnsicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 50,0 Mio. € (31.12.2021: 36,1 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

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

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2022	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2023	2024	2025	2026	2027	ab 2028
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	185,0	2023	4,58 %	185,0					
Unternehmensanleihe (SEK)*	48,5	2024	1,02 %		48,5				
Unternehmensanleihe (SEK)*	72,7	2027	1,47 %					72,7	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	876,8	2023	2,25 %	876,8					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	890,4	2024	1,25 %		890,4				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	1,75 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,13 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	373,2	2024	0,75 %		373,2				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2028	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	700,0	2026	1,50 %				700,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2030	2,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2038	2,75 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	391,6	2023	0,88 %	391,6					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,80 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2029	0,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2034	1,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	403,4	2023	0,13 %	403,4					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	0,63 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2039	1,63 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	389,7	2024	1,63 %		389,7				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2030	2,25 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2026	0,63 %				750,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2030	1,00 %						750,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2041	1,00 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	278,3	2024	0,00 %		278,3				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2027	0,38 %					1.000,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2029	0,63 %						1.000,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2033	1,00 %						1.000,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2041	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	351,9	2023	0,00 %	351,9					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2025	0,00 %			1.250,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2028	0,25 %						1.250,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2032	0,75 %						1.250,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2051	1,63 %						750,0

in Mio. €	Nominal- verpflich- tung 31.12.2022	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2023	2024	2025	2026	2027	ab 2028
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	600,0	2031	0,63 %						600,0
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	850,0	2032	2,38 %						850,0
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	750,0	2030	5,00 %						750,0
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	850,0	2026	1,38 %				850,0		
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	800,0	2028	1,88 %						800,0
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	750,0	2027	4,75 %					750,0	
Schuldscheindarlehen*	1.240,0	2029	2,07 %	120,0			50,0	309,0	761,0
Hypothekendarlehen**	8.464,2	2034	1,57 %	784,7	1.001,8	830,9	494,3	787,5	4.565,0
Deutsche Wohnen sonstige Finanzierungen***	8.993,5	2029	1,63 %	466,8	201,1	1.518,2	888,3	882,5	5.036,6
	44.759,2			3.580,2	3.183,0	5.099,1	4.232,6	4.801,7	23.862,6

* 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.

*** Diese beinhalten Hypothekendarlehen, Unternehmensanleihen, Namensschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen. Deutsche Wohnen ist für einen Teil der Finanzierungen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Im Vorjahr stellten sich die Fälligkeiten und Durchschnitts-
zinssätze der Nominalverpflichtungen wie folgt dar:

in Mio. €	Nominal- verpflich- tung 31.12.2021	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2022	2023	2024	2025	2026	ab 2027
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	185,0	2023	4,58 %		185,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	2,13 %	500,0					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2023	2,25 %		1.000,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,88 %	500,0					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2024	1,25 %			1.000,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,75 %	500,0					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	1,75 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,13 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2024	0,75 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2028	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	600,0	2022	0,79 %	600,0					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	700,0	2026	1,50 %					700,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2030	2,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2038	2,75 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,88 %		500,0				

in Mio. €	Nominal- verpflich- tung 31.12.2021	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2022	2023	2024	2025	2026	ab 2027
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,80 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2029	0,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2034	1,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,13 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	0,63 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2039	1,63 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2024	1,63 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2030	2,25 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2026	0,63 %					750,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2030	1,00 %						750,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2041	1,00 %						500,0
Unternehmensanleihe (Green Bond)*	600,0	2031	0,63 %						600,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2024	0,00 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2027	0,38 %						1.000,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2029	0,63 %						1.000,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2033	1,00 %						1.000,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2041	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,00 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2025	0,00 %				1.250,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2028	0,25 %						1.250,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2032	0,75 %						1.250,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2051	1,63 %						750,0
Brückenfinanzierung	3.490,0	2022	0,65 %	3.490,0					
Schuldscheindarlehen*	230,0	2025	0,12 %		120,0			50,0	60,0
Hypothekendarlehen**	8.142,3	2034***	1,17 %***	814,5	782,9	1.016,6	734,0	502,0	4.292,3
Deutsche Wohnen									
sonstige Finanzierungen****	9.704,1	2028***	1,33 %***	279,9	744,7	202,4	1.562,0	889,2	6.025,9
	46.651,4			6.684,4	4.332,6	3.719,0	5.046,0	3.391,2	23.478,2

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

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

*** In der Ermittlung sind Finanzielle Verbindlichkeiten enthalten, die im Jahr 2022 im Rahmen des Verkaufs von Wohneinheiten an Berliner Wohnungsgesellschaften übergehen. Diese Finanziellen Verbindlichkeiten sind zum 31. Dezember 2021 in den „Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden“ enthalten.

**** Diese beinhalten Hypothekendarlehen, Unternehmensanleihen, Namensschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen. Deutsche Wohnen ist für einen Teil der Finanzierungen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 12.287,4 Mio. € (31.12.2021: 13.060,3 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Vonovia SE oder anderer Konzerngesellschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Banken.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit durchschnittlich rund 1,48 % 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)

Im Januar 2022 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer im Jahr 2017 begebenen Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. €.

Im Mai 2022 erfolgte die vorzeitige Rückzahlung einer im Juli 2022 fällig werdenden Anleihe über 500,0 Mio. € aus dem Jahr 2014.

Im Juni 2022 wurde eine Anleihe aus dem Jahr 2016 über 500,0 Mio. € planmäßig zurückgezahlt.

Im November 2022 hat Vonovia ein Tender Offer zum Rückkauf von Anleihen, die in 2023 und 2024 fällig werden, veröffentlicht. In diesem Rahmen wurden 1.044,7 Mio. € von 8 verschiedenen Anleihen vorzeitig zurückgekauft.

Im Dezember 2022 hat Vonovia eine variabel verzinsten Anleihe aus 2018 über 600,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Rückzahlung von Anleihen und Inhaberschuldverschreibungen von Deutsche Wohnen

Deutsche Wohnen hat im Januar 2022 Unternehmensanleihen in Höhe von 150,0 Mio. € sowie eine Inhaberschuldverschreibung über 100,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Darüber hinaus wurde im Februar 2022 eine Unternehmensanleihe in Höhe von 76,3 Mio. € außerplanmäßig getilgt.

Rückzahlung von besicherten Finanzierungen von Deutsche Wohnen

Deutsche Wohnen hat im Dezember 2022 besicherte Finanzierungen in Höhe von 284,2 Mio. € anteilig und vorzeitig zurückgeführt.

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

Am 21. März 2022 hat die Vonovia SE zwei Social Bonds über insgesamt 1.650,0 Mio. € mit Laufzeiten von 3,85 und 6,25 Jahren sowie einen Green Bond über 850,0 Mio. € mit einer Laufzeit von 10 Jahren platziert. Die Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 2.500,0 Mio. € werden mit 1,375 %, 1,875 % sowie 2,375 % verzinst.

Am 30. März 2022 hat Vonovia zwei SEK-Bonds über insgesamt 1.250,0 Mio. SEK mit Laufzeiten von 2 und 5 Jahren ausgegeben, die am 8. April 2022 zur Auszahlung kamen und variabel verzinst sind.

Am 10. November 2022 hat die Vonovia SE zwei Anleihen im sozialen und im grünen Format über insgesamt 1.500,0 Mio. € mit Laufzeiten von 4,5 und 8 Jahren begeben. Die Anleihen sind mit 4,75 % bzw. 5,00 % verzinst.

Schuldscheindarlehen

Die Vonovia SE hat am 16. Februar 2022 Schuldscheindarlehen in Höhe von 1.010,0 Mio. € mit Laufzeiten von 5 bis 30 Jahren und einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,13 % herausgegeben.

Commercial Paper

Am 18. Januar 2022 hat die Vonovia SE ein Commercial Paper in Höhe von 500,0 Mio. € aufgenommen, das mit einer Laufzeit von 3 Monaten ausgestaltet ist. Dieses wurde am 21. April 2022 vollständig zurückgeführt.

Besicherte Finanzierungen

Am 25. Februar 2022 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Landesbank Baden-Württemberg abgeschlossen.

Vonovia hat am 1. April 2022 eine besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € mit der Berlin Hyp bei 10-jähriger Laufzeit abgeschlossen.

Am 12. April 2022 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Bayern LB abgeschlossen.

Unbesicherte Finanzierungen

Am 25. Februar 2022 hat die CaixaBank S.A. der Vonovia SE einen unbesicherten Kredit über 142,0 Mio. € mit 5-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt.

Die Vonovia SE hat am 25. Februar 2022 einen unbesicherten Kredit über 250,0 Mio. € mit 7-jähriger Laufzeit mit der DZ Bank AG abgeschlossen.

Brückenfinanzierung

Zum 1. März 2022 wurde die im Rahmen der Akquisition von Deutsche Wohnen aufgenommene Brückenfinanzierung, welche noch mit 3.490,0 Mio. € valutierte, vollständig zurückgeführt.

Betriebsmittellinie

Commerzbank, Bank of America, BNP Paribas, Deutsche Bank, ING, Morgan Stanley, Société Générale und UniCredit haben Vonovia mit Vertrag vom 30. September 2021 eine Betriebsmittellinie über 2.000,0 Mio. € mit zunächst 3-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt, die zum 13. Dezember 2021 unter Hinzunahme von Goldman Sachs, JPMorgan, Citibank und UBS auf 3.000,0 Mio. € erhöht wurde. Zum 18. November 2022 ist die Citibank ausgeschieden und die Mizuho Bank ist in den Vertrag eingetreten. Diese Linie wurde bis zum 31. Dezember 2022 nicht in Anspruch genommen.

Förderkredit

Die Europäische Investitionsbank hat Vonovia am 10. November 2022 einen unbesicherten Kredit in Höhe von bis zu 600,0 Mio. € zur Verfügung gestellt.

42 Derivate und Andienungsrechte

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Derivate und Andienungsrechte				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen		264,0		270,9
Cashflow Hedges	12,3			
Freistehende Derivate	53,9			
Zinsabgrenzungen Derivate		2,0		1,3
	66,2	266,0		272,2

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.

43 Leasingverhältnisse

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Neben dem klassischen PKW-Leasing (KFZ-Leasing) über eine feste Laufzeit von drei bis fünf Jahren werden im Vonovia Konzern auch IT-Ausstattung (IT-Leasing), angemietete Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Pflegeimmobilien für Zwecke der Weitervermietung (Zwischenvermietung), Wärmeerzeugungsanlagen zur Versorgung der eigenen Immobilien mit Wärme (Contracting), Rauchwarnmelder und Wärmemengenzähler (Messtechnik), Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien sowie Bürogebäude, Büro-, Lager- und Parkflächen (Anmietung) geleast. Im Rahmen von Gestattungsverträgen mit öffentlichen Institutionen wird Vonovia das Recht eingeräumt, öffentliche Grundstücke als Lager- oder Stellplatz, zur Verlegung von Kabeln oder Heizungsrohren oder zur Errichtung von Spielplätzen nutzen zu können. Den größten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben jedoch langfristige Erbbaurechtsverträge. Hierbei werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohn- und Gewerbeimmobilien angemietet. Diese Verträge haben grundsätzlich eine Laufzeit von 99 Jahren.

Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	1.685,3	2.016,8
Zwischenmietverträge	3,8	3,0
Nutzungsrechte in den Investment Properties	1.689,1	2.019,8
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	27,4	30,9
Anmietungsverträge	45,1	41,7
Wärmelieferverträge	56,8	91,8
KFZ-Leasing	4,8	4,7
Gestattungsverträge	0,5	0,5
IT-Leasing	2,1	1,5
Messtechnik	38,2	22,6
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	174,9	193,7
	1.864,0	2.213,5

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf 2.213,5 Mio. € (2021: 1.864,0 Mio. €).

Der Großteil der bilanzierten Nutzungsrechte in Höhe von 2.019,8 Mio. € wird innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesen und resultiert neben Zwischenmietverträgen (Wohn- und Gewerbeimmobilien) sowie Verträgen über die An- und Weitervermietung von Pflegeimmobilien (3,0 Mio. €) vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (2.016,8 Mio. €). Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 193,7 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen im Wesentlichen Nutzungsrechte aus Wärmelieferverträgen (91,8 Mio. €), aus geschlossenen Anmietungsverträgen (41,7 Mio. €), aus der Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien (30,9 Mio. €), aus Verträgen im Zusammenhang mit angemieteter Messtechnik (22,6 Mio. €) sowie aus KFZ-Leasingverträgen (4,7 Mio. €).

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2021			31.12.2022		
	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)	11,5	40,3	446,1	12,2	39,5	430,6
Zwischenmietverträge	1,4	2,6	0,0	1,4	1,7	-
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	0,1	0,5	27,4	0,1	0,6	31,3
Anmietungsverträge	10,4	23,1	11,8	10,3	21,3	10,7
Wärmelieferverträge	11,8	32,1	14,1	11,4	40,1	41,8
KFZ-Leasing	2,2	2,6	-	2,2	2,5	-
Gestattungsverträge	0,0	0,0	0,5	-	-	0,5
IT-Leasing	1,2	1,0	-	0,7	0,8	-
Messtechnik	5,6	19,9	12,8	3,2	12,4	7,2
	44,2	122,1	512,8	41,5	118,9	522,1

Insgesamt belaufen sich die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 auf 682,5 Mio. € (2021: 679,1 Mio. €).

Der Anstieg der Leasingverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus verlängerten Wärmelieferverträgen (+35,4 Mio. €) sowie neu abgeschlossenen Leasingverhältnissen, darunter 5,9 Mio. € aus dem im Januar 2022 angemieteten Bürogebäude in Dresden für den Kundenservice (Anmietungsverträge). Gegenläufig wirken gesunkene Leasingverbindlichkeiten aus Erbbauverträgen (-15,6 Mio. €, im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen im 1. Quartal 2022)

sowie aus angemieteter Messtechnik (-15,5 Mio. €, vor allem für Rauchwarnmelder).

Mit insgesamt 522,1 Mio. € ist der Großteil der zum 31. Dezember 2022 angesetzten Leasingverbindlichkeiten erst in mehr als fünf Jahren fällig. Hiervon entfallen 430,6 Mio. € auf Leasingverbindlichkeiten aus Erbbauverträgen. Innerhalb des nächsten Jahres sind 41,5 Mio. € fällig. Davon entfallen 12,2 Mio. € auf Erbbauverträge.

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

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

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2021	Zugänge 2021	Abschreibungen 2021	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2021	Zins- aufwendungen 2021
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	27,3	0,3	-0,4	27,4	0,8
Anmietungsverträge	22,9	35,1	-10,2	45,1	0,2
Wärmelieferverträge	15,9	47,4	-6,1	56,8	0,6
KFZ-Leasingverträge	2,6	5,0	-2,7	4,8	0,0
Gestattungsverträge	0,6	0,0	-0,1	0,5	0,0
IT-Leasing	3,0	1,4	-1,3	2,1	0,0
Messtechnik		40,4	-1,2	38,2	0,0
	72,3	129,6	-22,0	174,9	1,6

Die Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf insgesamt 17,6 Mio. € (2021: 15,8 Mio. €), vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (14,9 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 161 Leasingverträge (2021: 279) als kurzfristige Leasingverhältnisse klassifiziert und im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nicht bilanziert. Die damit verbundenen Aufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 0,6 Mio. € (2021: 0,7 Mio. €). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 1,2 Mio. € (2021: 1,2 Mio. €) und resultieren vor allem aus angemieteten Fahrrädern/E-Bikes. Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2022 Aufwendungen in Höhe von 33,1 Mio. € (2021: 7,2 Mio. €) entstanden, vor allem aus gestiegenen 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 2022 Zinsauszahlungen sowie Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 59,2 Mio. € (2021: 43,1 Mio. €) angefallen. Die gesamten Auszahlungen für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr somit auf 94,1 Mio. € (2021: 52,2 Mio. €).

Aus der Weitervermietung (Subleasing) von im Wesentlichen Rechten zur Nutzung angemieteter Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von angemieteten Pflegeimmobilien konnten Erträge in Höhe von 14,4 Mio. € (2021: 9,4 Mio. €) erzielt werden. Für das Objekt Spree-Bellevue

bestanden am Abschlussstichtag keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse.

Aus der Anmietung des verkauften Objekts Spree-Bellevue (Sale-&-Leaseback-Geschäft) ergab sich in 2022 ein Verlust in Höhe von 1,2 Mio. € (2021: Verlust in Höhe von 0,9 Mio. €). Ein wesentlicher Einfluss auf die Zahlungsströme des Konzerns ergibt sich hierdurch nicht.

44 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern handelt es sich insbesondere um Verpflichtungen zur Zahlung von mehreren Garantiedividenden im Rahmen von geltenden Ergebnisabführungsverträgen oder Co-Investorenvereinbarungen in Höhe von 235,9 Mio. € (31.12.2021: 240,5 Mio. €).

45 Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung beinhalten zum Stichtag 111,9 Mio. € (31.12.2021: 112,0 Mio. €) Finanzierungsbeiträge von Mietern. Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung 43,2 Mio. € (31.12.2021: 45,5 Mio. €) von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB).

46 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	101,2	-	40,3
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	5,2	127,6	27,9	90,9
	5,2	228,8	27,9	131,2

Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

47 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte im Geschäftsjahr 2022 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Beteiligungs- und Tochterunternehmen. Diese Transaktionen resultieren aus dem normalen

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

in Mio. €	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
	2021	2022	2021	2022	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2021	31.12. 2022
Assoziierte Unternehmen	-	2,3	28,8	25,7	657,9	646,5	0,9	0,1	126,9	290,1
Gemeinschaftsunternehmen	-	6,3	-	265,8	148,6	173,1	-	6,3	8,9	17,3
sonstige nahe stehende Unternehmen	-	0,0	-	-	1,8	1,8	-	-	-	-
	-	8,6	28,8	291,5	808,3	821,4	0,9	6,4	135,8	307,4

Die wesentlichen Geschäftsbeziehungen von Vonovia bestehen zum 31. Dezember 2022 mit der QUARTERBACK-Gruppe. Zum 31. Dezember 2022 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 801,9 Mio. € (31. Dezember 2021: 806,5 Mio. €), wovon 692,2 Mio. € in 12 Monaten und 109,7 Mio. € in 24 Monaten zurückzuzahlen sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 6,6%.

Es bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK-Gruppe an Vonovia in Höhe von 876,0 Mio. € (31. Dezember 2021: 876,0 Mio. €), zu denen Vonovia bis zum 31. Dezember 2022 Anzahlungen von insgesamt 307,4 Mio. € (31. Dezember 2021: 135,8 Mio. €) geleistet hat. Im Zuge der von der QUARTERBACK-Gruppe bezogenen Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von 24,2 Mio. € (2021: 16,6 Mio. €) hat Vonovia zum 31. Dezember 2022 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 0,1 Mio. € (31. Dezember 2021: 0,9 Mio. €). Im Berichtszeitraum wurden 0,2 Mio. € (2021: - Mio. €) an Leistungen gegenüber der QUARTERBACK-Gruppe erbracht.

Ferner besteht zum 31. Dezember 2022 eine Bürgschaft zur Sicherung von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten der QUARTERBACK-Gruppe in Höhe von 12,3 Mio. € (31. Dezember 2021: 12,3 Mio. €).

Darüber hinaus hat Vonovia zum 31. Dezember 2022 gegenüber der B&O Service Berlin GmbH, Berlin, offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 0,2 Mio. € (31. Dezember 2021: - Mio. €) für bis zum 31. Dezember 2022 bezogene Dienstleistungen in Höhe von 119,7 Mio. € (2021: - Mio. €).

Zum 31. Dezember 2022 hat Vonovia gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, offene Salden an Forderungen in Höhe von 0,6 Mio. € (31. Dezember 2021: - Mio. €). Im Berichtszeitraum wurden gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, 3,7 Mio. € (2021: - Mio. €) Leistungen erbracht und Dienstleistungen in Höhe von 144,2 Mio. € (2021: - Mio. €) bezogen.

Zudem bestanden zum 31. Dezember 2022 Darlehensforderungen in Höhe von 13,5 Mio. € (31. Dezember 2021: 2,1 Mio. €) gegenüber der OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, welche innerhalb von 2 Monaten nach dem Abschlussstichtag zurückzuzahlen sind. Das Darlehen hat einen festen Zinssatz von 3%.

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

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

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

in Mio. €	2021	2022
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	8,0	10,2
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	2,4	2,6
Leistungen aus Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0,6	-
Anteilsbasierte Vergütungen	4,4	-0,8
	15,4	12,0

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird der aus den Pensionsrückstellungen für die aktiven Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeitaufwand (Service Cost) ausgewiesen. Die Angabe der anteilsbasierten Vergütung bezieht sich auf den Aufwand des Geschäftsjahres, der auch im Kapitel → **[F48] Anteilsbasierte Vergütung** ausgewiesen ist.

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

48 Anteilsbasierte Vergütung

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Berechnung der **Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen** erfolgt anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen.

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

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

Vorstand von Vonovia

Im Rahmen des seit 2015 geltenden LTIP wird den Vorständen jährlich eine feste Anzahl virtueller Aktien (Phantom Stocks) gewährt (Performance Share Units), die nach dem Ablauf der vierjährigen Performance-Periode in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad von zu Beginn der Performance-Periode definierten Zielen und der Entwicklung des Aktienkurses ausgezahlt werden. Der Zielerreichungsgrad wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relativer Total Shareholder Return (RTSR), Entwicklung des EPRA Net Tangible Assets (NTA) pro Aktie, Entwicklung des Group FFO pro Aktie sowie dem sog. Sustainability Performance Index

(SPI), die jeweils gleich mit 25 % gewichtet sind. Damit stellt der LTIP eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Cash-Settled-Plan) nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrads komplett entfallen.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2022 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche in €	Ende der Sperrfrist	31.12.2022
2019-2022	31.12.2022	2.778.945
2020-2023	31.12.2023	1.935.710
2021-2024	31.12.2024	1.106.812
2022-2025	31.12.2025	820.936

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2022 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt -0,8 Mio. € (2021: 5,1 Mio. €).

Vorstand von Deutsche Wohnen

Den Vorständen von Deutsche Wohnen wird jährlich ein LTIP über einen Performance-Zeitraum von vier Jahren gewährt, der in seiner Höhe von der Erreichung bestimmter finanzieller Ziele und grundsätzlich zusätzlich von der Erreichung bestimmter Nachhaltigkeitsziele abhängt. Die Zielerreichung wird anhand der finanziellen Leistungskriterien DW-NTA pro Aktie und DW-Group FFO pro Aktie ermittelt. Die zwei finanziellen Leistungskriterien incentivieren eine langfristige Steigerung des Unternehmenswerts. In der Regel wird die Zielerreichung zusätzlich anhand von Nachhaltigkeitskriterien (ESG-Ziele) ermittelt. Damit stellt der LTIP eine Cashzahlung dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrads komplett entfallen.

Der Wert der zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen Schuld wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt und setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche in €	Ende der Sperrfrist	31.12.2022
2022-2025	31.12.2025	233.243

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2022 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 0,2 Mio. € (2021: -0,1 Mio. €).

Führungskräfte von Vonovia unterhalb der Vorstandsebene

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

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2022 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche in €	Ende der Sperrfrist	31.12.2022
2019-2022	31.12.2022	1.164.286
2020-2023	31.12.2023	701.651
2021-2024	31.12.2024	393.109
2022-2025	31.12.2025	197.269

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2022 ein Aufwand von -0,5 Mio. € (2021: 1,7 Mio. €).

Führungskräfte von Deutsche Wohnen unterhalb der Vorstandsebene

Der für die erste Führungsebene geltende LTIP, der sich im Wesentlichen an dem für den Vorstand Deutsche Wohnen geltenden LTIP orientierte, u. a. bei der Grundlage bzw. Basis der identischen Performance-Ziele und bei der Ermittlung der Zielwerte im Hinblick auf den Minimalwert, den Zielwert und den Maximalwert, wurde in 2022 in den STIP überführt bzw. anderweitig vertraglich abgelöst. Somit entfällt zukünftig diese anteilsbasierte Vergütung für Führungskräfte unterhalb der Vorstandsebene.

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2022 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 0,0 Mio. € (2021: - Mio. €).

Mitarbeiter

In 2014 wurde die Konzernbetriebsvereinbarung „Arbeitnehmeraktienprogramm“ abgeschlossen. Das Programm startete ab dem Kalenderjahr 2015, wobei die zugeteilten Aktien einer Haltefrist von sechs Monaten unterliegen und die Depotkosten durch Vonovia getragen werden. Die Aktien werden den Mitarbeitern in Abhängigkeit zum Bruttojahresgehalt mit einem Wert von 90 € bis maximal 360 € ohne Eigenanteil zugeteilt.

Aus dem neuen Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2022 ein Aufwand von insgesamt 2,4 Mio. € (2021: 2,4 Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet ist.

49 Bezüge

Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2022 Gesamtbezüge in Höhe von 2,5 Mio. € (2021: 1,8 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

Gesamtbezüge des Vorstands

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

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Gesamtbezüge	
	2021	2022
Feste Vergütung und kurzfristige variable Vergütung	7.186.465	9.150.872
Langfristige variable aktienbasierte Vergütung	4.828.565	6.807.249
davon		
2021-2024	4.828.565	-
2022-2025	-	6.807.249
(Stückzahl der Aktien)	88.524	138.742
Gesamtvergütung	12.015.030	15.958.121

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

Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2022 0,4 Mio. € (2021: 0,9 Mio. €).

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 14,8 Mio. € (2021: 20,5 Mio. €).

50 Honorare des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden folgende Honorare (einschließlich Auslagen und ohne USt.) abgerechnet:

in Mio. €	2021	2022
Abschlussprüfungen	8,4	10,4
Andere Bestätigungsleistungen	3,1	1,3
	11,5	11,7

Es wurden ausschließlich Leistungen erbracht, die mit der Tätigkeit als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Vonovia SE vereinbar sind.

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bezieht sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Vonovia SE sowie verschiedene Jahresabschlussprüfungen und die prüferische Durchsicht eines Jahresabschlusses bei Konzerngesellschaften. Zudem erfolgten prüferische Durchsichten von Konzernzwischenabschlüssen sowie die Prüfung von Finanzaufstellungen nach IDW PS 490.

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

51 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2022 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
31.12.2022

Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.101,8
Geldmarktfonds	200,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	47,2
Forderungen aus Vermietung	44,9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41,3
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	196,8
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	240,1
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,7
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,1
Sonstige Ausleihungen	11,5
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	825,9
Langfristige Wertpapiere	5,5
Übrige Beteiligungen	398,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges	115,1
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	99,8
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	568,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	45.059,7
Derivate und Andienungsrechte	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	270,9
Cashflow Hedges	1,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	682,5
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	155,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	235,8

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IAS 28/IFRS 16	Fair Value 31.12.2022	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.101,8					1.101,8	1
200,6					200,6	2
47,2					47,2	2
44,9					44,9	2
41,3					41,3	2
196,8					196,8	2
				240,1		n.a.
				23,7		n.a.
33,1					33,2	2
121,2					121,2	2
716,2					716,2	2
			5,5		5,5	1
			398,6		398,6	2
	-10,1	125,2			115,1	2
	99,8				99,8	2
568,5					568,5	2
45.059,7					37.783,4	2
270,9					189,6	3
	1,3				1,3	2
				682,5		n.a.
155,1					155,1	2
235,8					235,8	2

Bewertungskategorien und Klassen:Buchwerte
31.12.2021

in Mio. €

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.134,0
Geldmarktfonds	298,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	104,6
Forderungen aus Vermietung	48,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32,7
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	264,0
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	425,3
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,7
Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr*	499,6
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,2
Sonstige Ausleihungen	511,8
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	563,1
Langfristige Wertpapiere	5,2
Übrige Beteiligungen	377,0
Derivate und Andienungsrechte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	35,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	30,6

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449,8
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	47.029,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	264,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	53,9
Cashflow Hedges	14,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	679,1
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	157,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	240,5

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

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

- > Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 2,6 Mio. € (31.12.2021: 3,5 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,6 Mio. € (31.12.2021: 1,0 Mio. €).

> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 512,5 Mio. € (31.12.2021: 684,5 Mio. €).

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 31.12.2021	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.134,0					1.134,0	1
298,8					298,8	2
104,6					104,6	2
48,6					48,6	2
32,7					32,7	2
264,0					264,0	2
				425,3		n.a.
				23,7		n.a.
499,6					499,6	2
33,2					54,8	2
511,8					511,8	2
563,1					563,1	2
			5,2		5,2	1
			377,0		377,0	2
	-14,0	49,8			35,8	2
	30,6				30,6	2
449,8					449,8	2
47.029,0					47.596,5	2
264,0					264,0	3
	53,9				53,9	2
	11,4	2,9			14,3	2
				679,1		n.a.
157,5					157,5	2
240,5					240,5	2

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

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

in Mio. €	31.12.2021	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	94.100,1			94.100,1
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,2	5,2		
Übrige Beteiligungen	377,0		377,0	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	1.661,5		1.661,5	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	35,8		35,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	30,6		30,6	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	14,3		14,3	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	53,9		53,9	

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

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

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

Die Bewertung der Wertpapiere und der in den sonstigen Beteiligungen enthaltenen Anteile an börsennotierten Unternehmen erfolgt grundsätzlich anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Alle Investitionen in EK-Instrumente, die keine assoziierten Unternehmen darstellen, 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 2, da die erwarteten Zahlungsströme aufgrund der vertraglich bedingten Planbarkeit des Geschäftsmodells keiner signifikanten Schätzunsicherheit unterliegen und die Diskontierung wie bei den sonstigen Finanzinstrumenten erfolgen kann.

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

Aufgrund des aktuellen Zinsumfelds (und der sich wieder vermehrt daraus ergebenden positiven Marktwerte) waren für die Zinsswaps im Konzernabschluss neben dem eigenen Kreditrisiko auch wieder 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 0 und 230 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge handelten zum selben Stichtag laufzeitabhängig zwischen 25 und 280 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko von -20 Basispunkten berücksichtigt.

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

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

Der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile/Ausgleichsansprüche wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt (Stufe 3). Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswerts dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

in Mio. €	aus Folgebewertung										Gesamtfinanz- ergebnis 2022
	aus Zinsen	Erträge aus Aus- leihungen	Dividen- den aus übr- igen Beteili- gungen	Wert- berich- tigung	expected credit loss Sonstige Ausleihun- gen an as- soziierte Unterneh- men	ausge- buchte Forde- rungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten	ergebnis- wirksames Finanz- ergebnis 2022	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instru- mente	
2022											
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	110,7	50,1	-	-25,7	-24,1	-2,5	-	108,5	-	-	108,5
Derivate erfolgswirk- sam zum beizulegenden Zeit- wert bewertet – mit Reklassifizierung	141,8	-	-	-	-	-	-	141,8	-	-	141,8
Derivate erfolgs- neutral zum FV im OCI bewertet – mit Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	-	72,9	-	72,9
EK Instrumente erfolgsneutral zum FV im OCI be- wertet – ohne Reklassifizierung	-	-	21,2	-	-	-	-	21,2	-	-17,1	4,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-480,1	-	-	-	-	-	-0,2	-480,3	-	-	-480,3
	-227,6	50,1	21,2	-25,7	-24,1	-2,5	-0,2	-208,8	72,9	-17,1	-153,0

in Mio. €	aus Folgebewertung										Gesamtfinanz- ergebnis 2021
	aus Zinsen	Erträge aus Aus- leihungen	Dividen- den aus übrigen Beteili- gungen	Wert- berich- tigung	expected credit loss Sonstige Ausleihun- gen an as- soziierte Unterneh- men	ausge- buchte Forde- rungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten	ergebnis- wirksames Finanz- ergebnis 2021	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instru- mente	
2021											
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	21,1	13,1	-	-23,3	-15,9	-2,5	-	-7,5	-	-	-7,5
Derivate erfolgswirk- sam zum beizulegenden Zeit- wert bewerte – mit Reklassifizierung	-0,2	-	-	-	-	-	-	-0,2	-	-	-0,2
Derivate erfolgs- neutral zum FV im OCI bewertet – mit Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	-	26,1	-	26,1
EK Instrumente er- folgsneutral zum FV im OCI bewertet – ohne Reklassifizierung	-	-	27,7	-	-	-	-	27,7	-	81,1	108,8
Finanzielle Verbind- lichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-385,4	-	-	-	-	-	3,5	-381,9	-	-	-381,9
	-364,5	13,1	27,7	-23,3	-15,9	-2,5	3,5	-361,9	26,1	81,1	-254,7

53 Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

Die Auswirkungen der Veränderung des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne Weiteres möglich.

Die Einzahlungen aus der Veräußerung von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Investment Properties werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

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

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

54 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist Vonovia verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns frühzeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (siehe → **Struktur und Instrumente des Risikomanagementsystems**) verwiesen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von durch den

Vorstand verabschiedeten Konzernrichtlinien, die einer laufenden Überprüfung unterliegen. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:

Marktrisiken

Währungsrisiken

Die im Zusammenhang mit der Begebung der noch ausstehenden US-Dollar-Anleihe entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) ausgeschaltet. Liquiditätstransfers aus dem deutschen Teilkonzern an schwedische Tochtergesellschaften werden in der Regel durch den Abschluss von Devisentermingeschäften abgesichert. Es sind aber Währungsschwankungen aus Finanzierungsbeziehungen zu erwarten. So hat die Vonovia SE am 30. März 2022 zwei auf schwedische Kronen dotierte Anleihen über insgesamt 1.250,0 Mio. SEK ausgegeben. Ausgehend von dem Wechselkurs zum 31. Dezember 2022 ergäbe sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus der schwedischen Krone zum Euro um -5 % ein Währungsgewinn von 1,1 Mio. € respektive bei einer Veränderung von +5 % ein Währungsverlust in Höhe von 1,1 Mio. €. Vonovia unterliegt ansonsten im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keinen weiteren wesentlichen Währungsrisiken.

Zinsrisiken

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

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

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

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

Sonstige Risiken

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

Für alle wesentlichen Eigenkapitalinstrumente, die FVOCI eingestuft werden, hätte eine Erhöhung (Minderung) des Anteilsurses um 5 % zu einer Erhöhung (Minderung) des Eigenkapitals um 19,5 Mio. € (-19,5 Mio. €) geführt (Vorjahr 18,6 Mio. € (-18,6 Mio. €)).

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 Kontrahen-

tenrisiken erfolgt zentral durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury.

Liquiditätsrisiken

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

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist Vonovia zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants), wie z. B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad, verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Heilungsperioden (Cure Periods) nicht eingehalten werden und keine einvernehmliche Lösung mit den Kreditgebern gefunden wird, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen

Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen wird durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury auf Basis aktueller Ist-Zahlen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

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

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente für das Berichtsjahr 2022 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

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

in Mio. €	Buchwert 31.12.2021	2022		2023		2024 bis 2028	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten							
gegenüber Kreditinstituten	21.263,4	118,0	846,7	149,2	1.619,4	484,1	7.437,7
gegenüber anderen Kreditgebern	25.592,9	200,7	5.837,7	307,0	2.713,2	1.100,2	11.956,1
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	172,7	172,7	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	679,1	17,3	39,0	16,9	33,4	79,8	107,3
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	157,5	-	114,6	-	2,1	-	10,2
Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	264,0	-	47,8	-	-	-	34,0
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	35,6	46,0	-	35,5	-	28,4	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-35,2	-10,2	-	-10,2	-185,0	-	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) in €	-	8,4	-	8,4	185,0	-	-
Zinsabgrenzungen Swaps	1,4	1,4	-	-	-	-	-

Kreditrahmen

Seit November 2021 besteht 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. €. Unter dem Vertrag, der im Jahr 2024 endet, können Ziehungen in Euro oder Schwedischer Krone erfolgen, die Verzinsung erfolgt entsprechend auf EURIBOR- bzw. STIBOR-Basis zuzüglich einem Margenaufschlag. Diese Linie war zum 31. Dezember 2022 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 2022 waren hierunter keine Emissionen ausstehend.

Zum 31. Dezember 2022 betrug das zur Verfügung stehende Gesamtvolumen aus Aval-Kreditverträgen im Gesamtkonzern 245,8 Mio. €. Zum Stichtag wurden hiervon insgesamt 115,2 Mio. € in Anspruch genommen.

Der wesentliche Teil des Gesamtvolumens wurde der Vonovia SE in Form von drei revolving ausnutzbaren Aval-Kreditlinien über jeweils 50,0 Mio. € von der Commerzbank AG, der Atradius Credit Insurance N.V. und der Swiss Re International SE zur Verfügung gestellt. Hiervon waren zum 31. Dezember 2022 insgesamt 69,7 Mio. € durch herausgegebene Avale belegt. Des Weiteren besteht im BUWOG-Teilkonzern eine revolving ausnutzbare Aval-Kreditlinie über 10,0 Mio. € mit der UniCredit Bank Austria AG, die zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 5,4 Mio. € in Anspruch genommen war, sowie eine Aval-Kreditlinie mit der Raiffeisen Bank International AG über 5,0 Mio. €. Diese war

zum Stichtag nicht belegt. Darüber hinaus besteht im Rahmen einer projektspezifischen Developmentfinanzierung mit der Berliner Volksbank eG die Möglichkeit, Avale, Haftungen und/oder Garantien zu beziehen. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 war hiervon ein Betrag in Höhe von 0,15 Mio. € belegt. Zudem wurden zum Stichtag Bürgschaften bei der Kreissparkasse Gelnhausen in Höhe von rund 0,25 Mio. € und bei der HypoVereinsbank in Höhe von rund 0,17 Mio. € in Anspruch genommen. Für einen bereits gekündigten Aval-Rahmenvertrag zwischen der BUWOG Bauträger GmbH und der VHV Allgemeine Versicherung AG, unter welchem derzeit noch Bürgschaften in Höhe von 0,23 Mio. € ausgegeben sind, hat die Vonovia SE eine Patronatserklärung abgegeben. Unter diesem Vertrag werden keine neuen Bürgschaften in Anspruch genommen.

Im Teilkonzern Deutsche Wohnen bestehen insgesamt zwei Kreditrahmenverträge mit unterschiedlichen Banken und einem Gesamtvolumen von 80,0 Mio. €. Unter einem dieser Verträge mit einem Rahmenvolumen von 30,0 Mio. €, abgeschlossen mit der Aareal Bank, können auch Avale herausgegeben werden. Zum Stichtag waren Avale mit einem Gesamtvolumen von rund 0,01 Mio. € ausstehend. Weiterhin besteht ein Avalrahmenvertrag mit Euler Hermes über 50,0 Mio. €, unter dem zum Stichtag ein Volumen von rund 39,3 Mio. € ausgegeben war.

Insgesamt verfügt Vonovia zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 1.101,8 Mio. € (31.12.2021: 1.134,0 Mio. €). Die Kreditmittlerahmenverträge bzw. das Commercial-Paper-Programm sichern gemeinsam mit dem verfügbaren Kassenbestand die jederzeitige Zahlungsfähigkeit von Vonovia.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

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 steht dabei eine ausreichende Liquiditätsausstattung sowie ein effizientes Verhältnis besicherter und nicht besicherter Kapitalbestandteile.

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

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital von Vonovia hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2021*	31.12.2022
Eigenkapital	36.139,1	34.438,8
Bilanzsumme	105.914,3	101.389,6
Eigenkapitalquote	34,1 %	34,0 %

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant Vonovia auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Fremd- und Eigenkapital vorzunehmen.

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

56 Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente

Das Nominalvolumen der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges inklusive Swaptions beträgt zum Berichtszeitpunkt 1.501,7 Mio. € (31.12.2021: 1.109,5 Mio. €). Die Zinskonditionen der Sicherungsinstrumente liegen zwischen 0,064 % und 3,760 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 5,25 bis 20 Jahren.

Zur Teilabsicherung einer besicherten Festzinsdarlehens-emission zugunsten der Vonovia SE über voraussichtlich 1,2 Mrd. €, mit geplanter Emission am 13. April 2023 und einer Laufzeit von 10 Jahren wurden zwischen dem 5. Dezember 2022 und 8. Dezember 2022 drei Zero-Cost Swaption Collars (Finanzoptionen auf drei Zinsswaps) mit einem Nominalvolumen von insgesamt 1,0 Mrd. € mit jeweils unterschiedlichen Banken abgeschlossen. Für das Grundgeschäft sind jährliche Zinszahlungen vorgesehen, Tilgungen während der Laufzeit werden vertraglich nicht vereinbart. Durch den Abschluss der Derivate wird grundsätzlich der Zinsaufwand von Vonovia aus der Finanzierung für die Laufzeit von 10 Jahren bei 3,00 % gedeckelt. Der Hedge bezieht sich lediglich auf das Zinsänderungsrisiko. Um die Hedge-Effektivität zu maximieren, wird ausschließlich der intrinsische Wert der Optionen in der Hedge-Beziehung designiert. Der Zeitwert der Swaption ist nicht Teil der Hedge-Beziehung und wird periodisch erfolgswirksam gebucht. Die Option auf den Zinsswap kann nur am Verfalltag der Option ausgeübt werden. Alle abgeschlossenen Swaptions werden durch Barausgleich abgewickelt, d. h. am Fälligkeitstag der Optionen werden die Marktwerte der Derivate beglichen.

Für die im sogenannten passiven Hedge Accounting fortgeführte Sicherungsinstrumente wurden, analog zu den erwarteten Zahlungsströmen aus den zugewiesenen Grundgeschäften, im Berichtsjahr 7,9 Mio. € ergebniswirksam reklassifiziert. Damit wurde der im sonstigen Ergebnis eingestellte Wert auf 10,8 Mio. € reduziert.

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

Aufgrund des aktuellen Zinsumfelds werden sowohl die Fremdwährungsswaps als auch die sonstigen Eurozinsswaps zum Bilanzstichtag mit positiven Marktwerten ausgewiesen.

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

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

	Buchwert 31.12.2022	Posten in der Bilanz in dem das Sicherungs- instrument enthalten ist	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis
in Mio. €					
Bank of America (zukünftige Festzinsdarlehensemission)					
Grundgeschäft			400,0	12.04.2023	11.04.2033
Swaption	11,9	Finanzielle Vermögenswerte	400,0	05.12.2022	06.04.2023
Deutsche Bank (zukünftige Festzinsdarlehensemission)					
Grundgeschäft			300,0	13.04.2023	12.04.2033
Swaption	9,2	Finanzielle Vermögenswerte	300,0	08.12.2022	11.04.2023
BNP Paribas (zukünftige Festzinsdarlehensemission)					
Grundgeschäft			300,0	14.04.2023	13.04.2033
Swaption	9,1	Finanzielle Vermögenswerte	300,0	07.12.2022	12.04.2023
HELABA					
Grundgeschäft			146,6	28.01.2019	30.04.2024
Zinsswaps	5,6	Finanzielle Vermögenswerte	146,6	28.01.2019	30.04.2024
Berlin Hyp					
Grundgeschäft			146,6	28.01.2019	30.04.2024
Zinsswaps	5,6	Finanzielle Vermögenswerte	146,6	28.01.2019	30.04.2024
Norddeutsche Landesbank					
Grundgeschäft			75,9	28.06.2013	30.06.2023
Zinsswaps	0,2	Finanzielle Vermögenswerte	75,9	28.06.2013	30.06.2023
UniCredit Bank AG					
Grundgeschäft			43,1	01.10.2018	30.11.2038
Zinsswaps	6,5	Finanzielle Vermögenswerte	43,1	01.10.2018	30.11.2038
UniCredit Bank Austria AG					
Grundgeschäft			89,5	02.01.2015	31.12.2034
Zinsswaps	17,6	Finanzielle Vermögenswerte	89,5	18.09.2020	31.12.2034

	Aktueller Durchschnitts- zinssatz (inkl. Marge)	Veränderungen im Wert des Sicherungs- instruments, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden	Erfolgswirksam erfasste Un- wirksamkeit der Sicherungsbeziehung	Posten im Gewinn oder Verlust, der die Unwirksamkeit der Absicherung beinhaltet	Reklassifizierung des Berichtsjahres	Posten im Gewinn oder Verlust, der die Reklassifizie- rung der Absiche- rung beinhaltet	Marktwertänderung des Grund- geschäfts
		(+) EK-Erhöhung (-) EK-Minderung	(+) EK-Erhöhung (-) EK-Minderung				
6-M-EURIBOR Marge 0,0%							
3,00%/2,299%	7,4	4,5	Zins- aufwendungen	n.a.	n.a.	n.a.	
6-M-EURIBOR Marge 0,0%							
3,00%/2,2275%	5,6	3,6	Zins- aufwendungen	n.a.	n.a.	n.a.	
6-M-EURIBOR Marge 0,0%							
3,00%/2,286%	5,6	3,5	Zins- aufwendungen	n.a.	n.a.	n.a.	
1-M-EURIBOR Marge 0,0%							-6,3
0,390%	6,3	0,0	n.a.	0,1	Zins- aufwendungen		
1-M-EURIBOR Marge 0,0%							-6,3
0,390%	6,3	0,0	n.a.	0,1	Zins- aufwendungen		
3-M-EURIBOR Marge 1,47%							-3,3
2,290%	3,9	-0,6	Zins- aufwendungen	1,7	Zins- aufwendungen		
3-M-EURIBOR Marge 1,32%							-11,6
1,505%	10,9	0,7	Zins- aufwendungen	0,7	Zins- aufwendungen		
3-M-EURIBOR Marge 1,12%							-16,0
0,064%	15,5	0,5	Zins- aufwendungen	0,1	Zins- aufwendungen		

Im Jahr 2013 wurden zu gleichen Teilen mit JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited jeweils zwei Sicherungsinstrumente (Cross Currency Swaps, CCS) abgeschlossen, die mit der Begebung zweier Anleihen in Höhe von insgesamt 1.000,0 Mio. US-\$ Wirksamkeit erlangten. Die auf jeweils 375,0 Mio. US-\$ lautenden CCS wurden im Oktober 2017 korrespondierend zu den Anleihen fällig, die auf jeweils 125,0 Mio. US-\$ lautenden Sicherungs-

instrumente wurden ursprünglich für zehn Jahre abgeschlossen. Das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende Euro-US-Dollar-Währungsrisiko wurde somit für die gesamte Laufzeit der Anleihen eliminiert.

Die wesentlichen Parameter der Währungsswaps stellen sich wie folgt dar:

	Nominal- betrag Mio. US-\$	Nominal- betrag Mio. €	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Zinssatz US-\$	Zinssatz €	Sicherungs- kurs US-\$/€
J.P. Morgan Securities plc							
Morgan Stanley & Co. International plc							
Grundgeschäfte	250,0	185,0	02.10.2013	02.10.2023	5,00 %		
CCS	250,0	185,0	02.10.2013	02.10.2023		4,58 %	1,3517

Am 22. Februar 2022 ist im Wege der Pfandverwertung die Kontrolle über 20,5% der Aktien an der Adler Group, die bisher von der Aggregate Holdings Invest S.A. gehalten wurden, auf Vonovia übergegangen. Die Aktien der Adler-Gruppe wurden im Zeitpunkt der Pfandverwertung mit ihrem Marktwert von 251,4 Mio. € als Anteile an assoziierten Unternehmen nach der Equity-Methode ausgewiesen. In diesem Zusammenhang ist die im Vorjahr an dieser Stelle diskutierte Call-Option untergegangen.

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Deutsche Wohnen Gruppe 16 freistehende Zinsswaps. Das abgesicherte Nominal betrug zum 31. Dezember 2022 704,8 Mio. € (31.12.2021: 652,9 Mio. €), die positiven Marktwerte betragen in Summe 66,4 Mio. € (31.12.2021: -20,8 Mio. €).

Das abgesicherte Nominalvolumen von derzeit 13 freistehenden Zinsswaps der BUWOG betrug zum 31. Dezember 2022 299,9 Mio. € (31.12.2021: 312,3 Mio. €).

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Victoriahem-Gruppe 15 freistehende Zinsswaps und drei Zinscaps. Das in schwedische Kronen abgesicherte Nominal entspricht zum 31. Dezember 2022 einem Volumen von 1.296,9 Mio. € (31.12.2021: 1.668,2 Mio. €), die positiven Marktwerte betragen in Summe 23,8 Mio. € (31.12.2021: -1,0 Mio. €).

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

Im Berichtsjahr wurden die in Euro gehaltenen Cashflow Hedges inklusive Swaptions zum 31. Dezember 2022 mit ihren positiven Marktwerten (Clean Fair Values) in Höhe von insgesamt 65,7 Mio. € (31.12.2021: -12,3 Mio. €) ausgewiesen. Zum gleichen Zeitpunkt wurden positive Marktwerte aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 47,0 Mio. € (31.12.2021: 35,2 Mio. €) sowie positive Marktwerte in Höhe von insgesamt 99,8 Mio. € (31.12.2021: 30,6 Mio. €) aus freistehenden Zinsderivaten von Deutsche Wohnen, BUWOG und Victoriahem bilanziert.

Im Vorjahr wurden unter den Finanzverbindlichkeiten noch negative Marktwerte aus freistehenden Zinsderivaten in Höhe von -53,9 Mio. € ausgewiesen.

Der Saldo aus Zinsabgrenzungen betrug im Berichtsjahr 1,1 Mio. € (31.12.2021: -1,4 Mio. €).

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

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderungen der Periode		ergebniswirksame Reklassifizierung		Stand 31.12.
		Veränderung CCS	Sonstige	Währungsrisiko	Zinsrisiken	
2022	-11,9	9,0	45,0	-9,4	8,5	41,2
2021	-32,9	12,1	6,1	-11,7	14,5	-11,9

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

Cashflow Hedges

in Mio. €	2021	2022
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	26,5	77,9
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-8,3	-23,9
Realisierte Gewinne/Verluste	-0,4	-5,0
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	3,2	4,1
Summe	21,0	53,1

Im Berichtsjahr ergaben sich für Cashflow Hedges nach Berücksichtigung latenter Steuern positive kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von 8,1 Mio. € (2021: -0,1 Mio. €), insofern verbesserte sich das Zinsergebnis um 8,2 Mio. €. Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2022 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		Summe
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Gewinn- und Verlust- rechnung erfolgswirksam	
2022			
+ 50 Basispunkte	31,8	10,9	42,7
- 50 Basispunkte	-16,9	-20,9	-37,8
2021			
+ 50 Basispunkte	6,1	21,8	27,9
- 50 Basispunkte	-5,8	-19,7	-25,5

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus um -5% (+5%) nach Berücksichtigung latenter Steuern eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -0,4 Mio. € (bzw. 0,4 Mio. €) ergeben würde, während parallel ergebniswirksame Ineffektivitäten in Höhe von 0,3 Mio. € (bzw. -0,3 Mio. €) entstünden. Im Vorjahr wurde eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -1,1 Mio. € (bzw. -0,9 Mio. €) in Zusammenhang mit ergebniswirksamen Ineffektivitäten in Höhe von +1,6 Mio. € (bzw. +0,5 Mio. €) ermittelt.

57 Eventualschulden

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

Haftungsverhältnisse von Vonovia bestehen wie folgt:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Bürgschaften i. Z. m. Development	104,5	86,0
Mietbürgschaften	3,2	2,9
Sonstige Verpflichtungen	1,6	3,9
	109,3	92,8

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

58 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Ankaufsverpflichtungen	868,1	798,6
Investitionsverpflichtungen	921,9	757,7
Obligo aus Bestellungen für Modernisierungen und Neubau	800,1	580,2
Verträge über TV-Grundversorgung	220,5	173,4
IT-Dienstleistungsverträge	62,0	43,4
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	1,6	0,3
Sonstige	26,4	12,0
	2.900,6	2.365,6

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

Bochum, den 14. März 2023



Rolf Buch
(CEO)



Arnd Fittkau
(CRO)



Philip Grosse
(CFO)



Daniel Riedl
(CDO)



Helene von Roeder
(CTO)

