Zusammengefasster Lagebericht

Die unverändert bestehenden Megatrends bilden zusammen mit der faktischen Vollvermietung der Bestände und einer hohen Nachfrage nach Wohnungen des Entwicklungssegments unverändert das stabile operative Fundament des Geschäfts.

Das Management der Finanzierungsstruktur stellt vor dem Hintergrund der sich ändernden Zinslandschaft ein wesentliches Fokusthema dar.

38 Grundlagen des Konzerns
46 Nichtfinanzielle Konzernerklärung
84 Portfoliostruktur
93 Unternehmenssteuerung
98 Wirtschaftsbericht
121 Weitere gesetzliche Angaben
124 Chancen und Risiken
138 Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

Gesellschaftliche Megatrends als Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarkts

Im Februar 2022 überfiel Russland die Ukraine, und die bereits durch die Corona-Pandemie beeinträchtigten Volkswirtschaften gerade in Europa wurden zusätzlich belastet.

Der Ukraine-Krieg führte in den ohnehin durch die Corona-Pandemie bereits gestörten globalen Liefer- und Wertschöpfungsketten zu einer zusätzlichen Verknappung an Rohstoffen und Vorprodukten, mit der Folge starker Preiserhöhungen und damit weltweit einem Anstieg der Inflationsraten. Insbesondere die Sorge einer Energieverknappung ließ die Preise für Energie stark ansteigen.

In dem Zuge hoben die Notenbanken ihre Niedrigzinspolitik vollends auf und erhöhten die Leitzinsen deutlich. Die Finanzmärkte reagierten auf die geänderten volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen insgesamt mit erheblichen Kursabschlägen. Obgleich Vonovia über eine langfristig ausgewogene Finanzierungsstruktur verfügt, wurde das Geschäftsmodell vor dem Hintergrund der sich ändernden Zinslandschaft mit Blick auf Profitabilität, Verschuldungsgrad und Vermögenswerten von den Stakeholdern neu bewertet. Dies trug zum deutlichen Rückgang des Aktienkurses bei.

Dennoch bleibt zu konstatieren, dass sich neben den Zinserhöhungen die Rahmenbedingungen für den Vonovia Konzern grundsätzlich nicht geändert haben. Die Megatrends als Werttreiber des Geschäftsmodells bestehen unverändert fort. Der Wohnungsbestand von Vonovia ist faktisch vollvermietet und garantiert damit sichere und stabile zukünftige Cashflows.

Die Wohnungsknappheit in den Ballungszentren sorgt unverändert für eine starke Nachfrage nach den durch das Developmentsegment von Vonovia fertiggestellten Wohnungen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die politischen Neubauziele in Deutschland derzeit nicht erreichbar scheinen. Das operative Geschäft steht somit auf einem höchst soliden Fundament.

Die gestiegenen Preise für Rohstoffe, Energie und Vorprodukte sind neben den Zinsen ein Hauptfokus des Managements zur Sicherung der Profitabilität unter den beschriebenen geänderten volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Der angestrebte erhöhte Verkauf von Wohnungsportfolios durch Vonovia soll dabei sowohl positiv auf die Verschuldung und Profitabilität wirken als auch auf die Nachfrage nach Wohnraum.

Die seit geraumer Zeit wirkenden Megatrends **Urbanisierung und Wohnungsmangel, Klimaschutz und CO_2-Reduktion, Digitalisierung** sowie **demografischer Wandel** werden vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus der Corona-Pandemie, den jüngsten Entwicklungen als Folge des Ukraine-Kriegs sowie der gestiegenen Zinsen auf ihre ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Implikationen für Strategie und Geschäftsmodell hin fortlaufend neu gewürdigt.

Vonovia verpflichtet sich im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie klar und deutlich den Klimaschutzzielen – insbesondere einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 – sowie einer verlässlichen und transparenten Unternehmensführung.

Das Unternehmen

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

Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie als robust und weitestgehend **wider-**

standsfähig erwiesen. Durch den hohen **Digitalisierungsgrad** konnten die Geschäftsprozesse praktisch reibungslos – auch durch Remote-Arbeit bei den Backoffice-Funktionen – aufrechterhalten werden. Unterbrechungen auf den Baustellen waren nicht nennenswert.

Ziel ist es, das Geschäftsmodell **langfristig zukunftsfähig** auszurichten, um zur Lösung der Klimaschutzziele durch nachhaltigen Neu- und Umbau, die CO_2-Reduktion im Immobilienbestand sowie durch Innovationen auf den Gebieten der Emissionsreduktion, der erneuerbaren Energien und nachhaltiger Baumaterialien beizutragen.

Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Vonovia

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

Die **Quartiere als Hauptgestaltungsfelder** einer sozial verantwortlichen Wohnungswirtschaft sollen unter Beteiligung der Mieterinnen und Mieter durch bedarfsgerechten Wohnraum die Kundenzufriedenheit erhöhen und außerdem zur Integration unserer immer vielfältigeren Gesellschaft beitragen. In der Startphase einer jeden Quartiersentwicklung werden die Bewohner im Rahmen einer Bürgerbeteiligung in die Planungen einbezogen, um ein gemeinsames Zielbild zu entwerfen.

Neben den strategischen Quartiersbeständen (Urban Quarters) gibt es strategische Solitärbestände (Urban Clusters), auf die die Handlungsoptionen der Strategie und des Geschäftsmodells adaptiv angewendet werden. Die große Anzahl an Urban Quarters und Urban Clusters im urbanen Raum ermöglicht es Vonovia, mit ihrer Strategie die Aufgabenstellungen aus den Megatrends zu adressieren.

Etwa 75 % des Vonovia Bestands befinden sich in zusammenhängenden Urban Quarters, d. h. Quartieren mit in der Regel mehr als 150 Wohnungen. Dabei geht bei Vonovia die Gestaltung von lebenswertem Wohnraum immer auch mit dem Erkennen von Bedürfnissen in den betreffenden sozialen Strukturen einher, wobei der Geschichte dieser Quartiere Rechnung getragen wird. Das Quartier ist auch die Umsetzungsebene für die klimaschutzorientierten Initiativen.

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

Für ihre **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** möchte Vonovia eine attraktive Arbeitgeberin sein, die Chancengerechtigkeit sicherstellt und die persönliche und berufliche Entwicklung unterstützt. Eine vertrauensvolle, verlässliche und transparente Unternehmensführung stellt dafür die Basis bereit.

Vonovia bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von rund 488.000 **eigenen Wohnungen** in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Dazu kommt ein Bestand von rund 39.000 Wohneinheiten in Schweden und rund 21.000 Wohneinheiten in Österreich. Der Gesamtverkehrswert beträgt 94,7 Mrd. € und das Nettovermögen nach EPRA-Definition 45,7 Mrd. € (European Public Real Estate Association; EPRA). Neben den eigenen Wohnungen verwaltet Vonovia rund 73.000 Wohnungen für Dritte. Damit stellt Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden jeweils eines der führenden Wohnungsunternehmen dar, allerdings mit einem insbesondere für Deutschland geringen Marktanteil von rund 2,1 % aufgrund des fragmentierten Markts.

Die **Wurzeln von Vonovia** bzw. ihrer Vorläuferunternehmen liegen im gemeinnützigen Wohnungsbau sowie im Werkswohnungsbau und reichen bis ins 19. Jahrhundert. So haben Deutsche Annington und GAGFAH ihren Ursprung in Wohnungsbaugesellschaften, die für Arbeiter, Angestellte und Beamte preisgünstigen Wohnraum bauten. Darunter befinden sich viele Siedlungen bzw. Quartiere, die damals modellhaft waren und heute unter Denkmalschutz stehen. Das Wohnen in Quartieren, sogenannten „Arbeitersiedlungen", bedeutete weit mehr, als nur über erschwinglichen Wohnraum zu verfügen: Man war Arbeitskollege und Nachbar, arbeitete und lebte zusammen. Die heutigen rund **780 Quartiere** (inkl. Deutsche Wohnen) stellen für Vonovia ein Alleinstellungsmerkmal dar und sind Dreh- und Angelpunkt für Antworten auf die aktuellen Megatrends. Die Geschichte zu den Wurzeln von Vonovia wurde im Jahr 2021 durch den Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen Gruppe fortgeschrieben. Die Ursprünge von Deutsche Wohnen reichen zurück bis ins Jahr 1863 mit den Immobilienbeständen der Pensionskasse Hoechst. Über die 1924 gegründete gemeinnützige GEHAG verfügt Deutsche Wohnen über herausragende Bestände der Architekturgeschichte mit Werken des Bauhauses und des Expressionismus, die den Quartiersgedanken mitprägten, neue Wohnkonzepte umfassten und sogar Eingang in das UNESCO-Weltkulturerbe gefunden haben. Exemplarisch sind hier die Siedlungen „Hufeisensiedlung", „Wohnstadt Carl Legien", die „Weiße Stadt" sowie die „Ringsiedlung Siemensstadt" zu nennen. Die Wurzeln in Österreich repräsentiert die BUWOG, die vom österreichischen Staat als Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete geschaffen und schließlich privatisiert wurde. In dieser Zeit entwickelte sich BUWOG zum führenden Immobilienentwickler in Deutschland und Österreich. Die schwedischen Bestände entstammen dem sog. Millionenprogramm der 1960er- und 1970er-Jahre. Im Rahmen dieses Programms sollte einfacher Wohnraum zu niedrigen Mieten geschaffen werden. Aufgrund von Modernisierungs- und Entwicklungsnotwendigkeiten wurden ausgewählte Bestände in und um Stockholm, Malmö und Göteborg schließlich durch Victoria Park und Hembla als Investoren erworben. In Schweden firmiert Vovonia unter Victoriahem.

Die Integration von **Deutsche Wohnen** Systeme und Prozesse in die Vonovia Strukturen war eine der wichtigsten Managementaufgaben des Jahres 2022. Sie folgte der Entscheidung von Deutsche Wohnen gemeinsam mit Vonovia Harmonisierungs- und Skalenerträge zu heben. Da zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE kein Beherrschungsvertrag besteht, waren die Anforderungen an einen faktischen Konzern und damit die Minderheitenrechte stets zu wahren. Dies wurde durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen flankiert.

Unternehmensstruktur

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

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

Zum 31. Dezember 2022 gehörten 654 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften (davon 429 im Inland) zur Unternehmensgruppe von Vonovia. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt.

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

Zur Wahrnehmung der Managementfunktionen hat die Vonovia SE eine Reihe von **Servicegesellschaften** gegründet, insbesondere für die kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunktionen, die zentral in Shared-Service-Centern zusammengefasst sind. Durch die Bündelung von Unternehmensfunktionen auf einer einheitlichen Bewirtschaftungsplattform erzielt Vonovia Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen. Erst diese Bündelung ermöglicht die effiziente und effektive Bewirtschaftung eines Bestands von über 548.000 Wohnungen und ist darüber hinaus die Basis für eine erfolgreiche Digitalisierung der Prozessketten. Das Developmentgeschäft wird im Wesentlichen über **Projektgesellschaften** gesteuert.

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

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

Parallel zur nachhaltig erfolgreichen und modernen Bewirtschaftung entwickelt Vonovia den Immobilienbestand auch durch **Akquisitionen und Verkäufe** gezielt weiter. Die mit neu erworbenen Portfolios verbundenen Ziele liegen in einer gesamthaften Stärkung der regionalen Präsenz, in der Realisierung operativer und finanzieller Skaleneffekte sowie in einer Optimierung der Strukturen.

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

Unter dem Dach von Deutsche Wohnen und den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet. Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, einen aktiven Lebensstil und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Daneben werden im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich seniorengerechte Dienstleistungen angeboten. Die Pflegeaktivitäten werden aktuell durch den Vorstand von Deutsche Wohnen einer strategischen Überprüfung unterzogen.

Die Steuerung des operativen Geschäfts orientiert sich an den strategischen Ansätzen des Unternehmens und erfolgt über die **Segmente** Rental, Value-add, Recurring Sales und Development. Als Ergebnis des Zusammenschlusses mit Deutsche Wohnen werden deren Aktivitäten auf dem Gebiet der Pflege als eigenständiges Segment geführt. Einzelheiten zur Geschäftsteuerung sind im Kapitel → **Unternehmenssteuerung** dargestellt.

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

Zentral

Portfoliomanagement

> Investitionsmanagement
> Mietenkalkulation
> Mietentwicklungsmanagement

Zentrales Immobilienmanagement

> 24/7 Kundenservice
> Mietvertragsmanagement
> Disposition Außendienst
> Buchhaltung

Regional

Asset-Management

> Strategische Portfolioentwicklung
> Stakeholder-Management

Property-Management

> Lokale Bewirtschaftung
> Objektbetreuung
> Vermietung

Value-add-Management

> Technischer Service
> Modernisierung
> Wohnumfeld

Development

> Integrierte Developmentplattform
> Development to sell/to hold

Shared Services

> Einkauf
> Finanzen/Steuern
> Rechnungswesen
> Controlling
> Recht
> IT
> Personal
> Unternehmenskommunikation

Strategie

Grundlagen unserer nachhaltigen Strategie

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

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

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

> Beitrag zu Klimaschutz und CO_2-Reduktion (E)
> Gesellschaftliche, soziale Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeiter (S)
> Zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung, die sich an den Best Practices des Corporate Governance Kodex orientiert (G).

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

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

Um die Nachhaltigkeitsbestrebungen richtig zu kalibrieren, führt Vonovia regelmäßig eine **Wesentlichkeitsanalyse** durch bzw. unterzieht diese einer Überprüfung, woraus sich Handlungsfelder und ein Nachhaltigkeitsfahrplan ableiten.

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

Vertrauensvolle, verlässliche und transparente **Governance** wird um ein ESG-Risikomanagement, welches die Chancen und Risiken aus den Handlungsfeldern sowie die Vorschläge der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) berücksichtigt, ergänzt.

Dabei werden verstärkt auch die Einflüsse auf nachhaltigkeitsbezogene Auswirkungen berücksichtigt.

Hoher Reifegrad der 4+2 Strategie

Die bereits eingeführten 4+2-Strategieansätze lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:

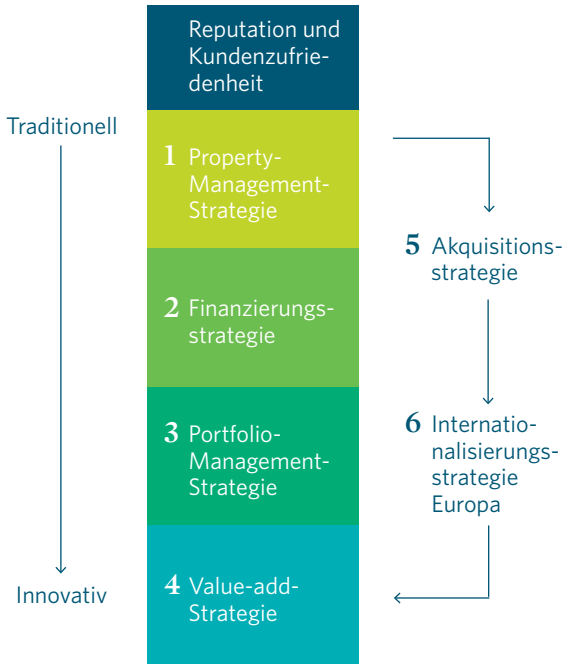
Die **Property-Management-Strategie** steht für die ausgereifte **Bewirtschaftungsplattform** zur effizienten Bewirtschaftung der Bestände und für eine erfolgreiche Skalierung des Bewirtschaftungsgeschäfts. Dazu bedient sich Vonovia einem Mix an regional-lokalen Leistungen sowie einer konzernübergreifenden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

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

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

Im Rahmen der **Value-add-Strategie** ergänzen wir unser Kerngeschäft um **kundenorientierte Dienstleistungen**, die in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen bzw. dieses beeinflussen. Dazu prüfen wir kontinuierlich zusätzliche innovative Dienstleistungsansätze und Geschäftsmodelle zur Steigerung der Kundenzufriedenheit und nehmen entsprechende Aktivitäten in unser Angebotsspektrum auf. Die bereits erfolgreich etablierten Dienstleistungsfelder der Value-add-Strategie umfassen im Wesentlichen die Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, die Multimedia-Dienste, Energie- und Messdienstleistungen sowie Versicherungsdienstleistungen. Mit der Möglichkeit, das gesamte Portfolio insbesondere der Instandhaltungs- und Modernisierungsdienstleistungen durch die eigene Handwerker- und Wohnumfeldorganisation abzudecken, erhöhen wir die allgemeine Attraktivität der Wohneinheiten sowie die Kundenzufriedenheit.

Die 4+2-Säulen unserer Strategie



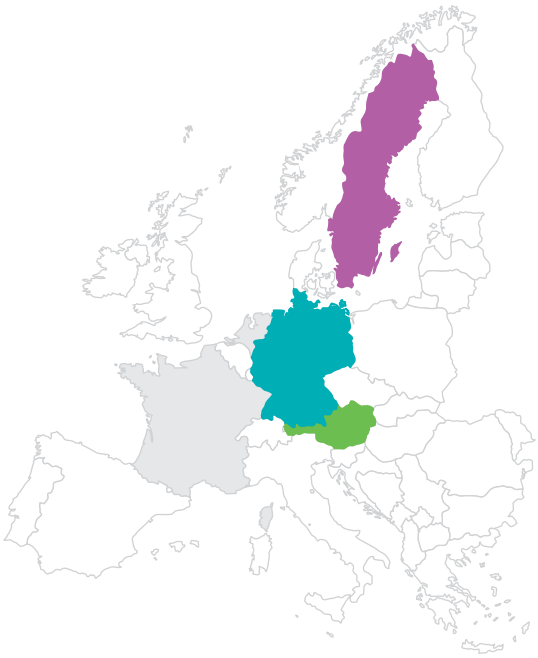
1 Bewirtschaftungsplattform/Mandant Österreich/Digitalisierung
2 LTV/Finanzierungsstrategie/Finanzrisikomanagement
3 Portfoliomanagement/Verkauf Recurring und Non Core/Investitionsstrategie/Development und Neubau
4 Wohnungs- und immobiliennahe Services/Geschäftsentwicklung/Digitalisierung
5 Opportunistische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

Vonovia verfolgt **Akquisitionen** auf opportunistischer Basis vor dem Hintergrund aktueller Rendite- und Finanzierungsmöglichkeiten. Bevor wir sie durchführen, müssen sie als wertsteigernd eingeschätzt werden. Eine solche Wertsteigerung wird in der Regel unter den Gesichtspunkten der strategischen Eignung, der Steigerung des EBITDA Rental Yield und der Neutralität im Hinblick auf den EPRA NTA pro Aktie beurteilt; dabei wird eine Finanzierung mit 50 % Eigenkapital und 50 % Fremdkapital unterstellt. Außerdem darf eine Akquisition das stabile Long-Term Issuer Credit Rating auf Niveau BBB+ nicht gefährden. In den vergangenen Jahren ist Vonovia durch eine Vielzahl von Akquisitionen gewachsen.

Das skalierbare operative Managementsystem ermöglicht die vollständige und zügige Integration neu übernommener Unternehmen und Portfolios, um Harmonisierungs- und Skaleneffekte zu erzielen. Unsere Marktkenntnis sowie, unsere Bewirtschaftungs- und Developmentplattform gemeinsam mit unserem Integrations-Know-How erlauben es, Akquisitionen hinsichtlich zukünftiger Synergiebeiträge zu analysieren. Akquisitionen sind somit eine strategische Ergänzung unserer vier Kernstrategiefelder.

Die Erfahrungen und das Know-how als führendes Wohnimmobilienunternehmen auf drei europäischen Märkten (Deutschland, Schweden und Österreich) dienen uns als Referenz, um durch ein Engagement im Rahmen der **Internationalisierungsstrategie** auf anderen europäischen Märkten Mehrwert zu generieren. Potenzielle Zielmärkte sind diejenigen, bei denen die Professionalisierung noch hinter derjenigen des deutschen Wohnungsmarkts zurückliegt, und solche, bei denen Mietmarktwachstum und Haushaltswachstum attraktive Rahmenbedingungen bieten. Das Engagement auf anderen europäischen Märkten erfolgt wie in Schweden und Österreich durch gezielte Direktinvestitionen, aber auch alternativ wie im Falle des französischen und niederländischen Markts zunächst über erstklassige und verlässliche Joint-Venture-Partner. Hierzu werden Kontakte zu europäischen Partnerunternehmen, entsprechenden Investoren oder politischen Institutionen geknüpft, die helfen, Investitionsmöglichkeiten, Kooperationsmöglichkeiten und Markteinstiegsoptionen genau zu prüfen. Die Internationalisierungsstrategie verfolgt Vonovia auf opportunistischer Basis. Das Engagement auf anderen europäischen Märkten darf das etablierte Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden nicht beeinträchtigen und muss ein beherrschbares bzw. begrenztes Risikopotenzial aufweisen.

Europäische Märkte



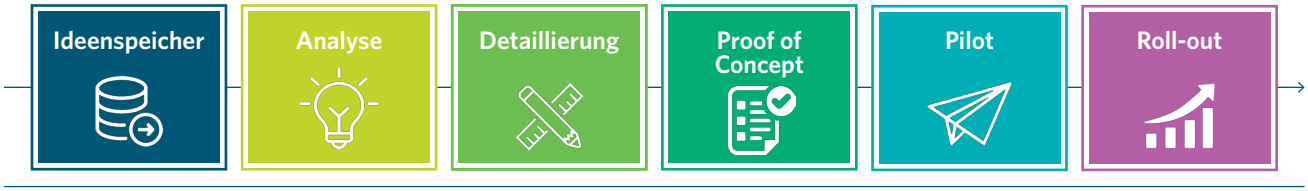
Deutschland	Schweden	Österreich	Niederlande	Frankreich
15 urbane Wachstumsmärkte	Stockholm, Göteborg, Malmö	Wien (schwerpunktmäßig)	Randstad (Großraum Amsterdam/Rotterdam)	Île-de-France (Großraum Paris)

Innovationen als Basis der Lösungen

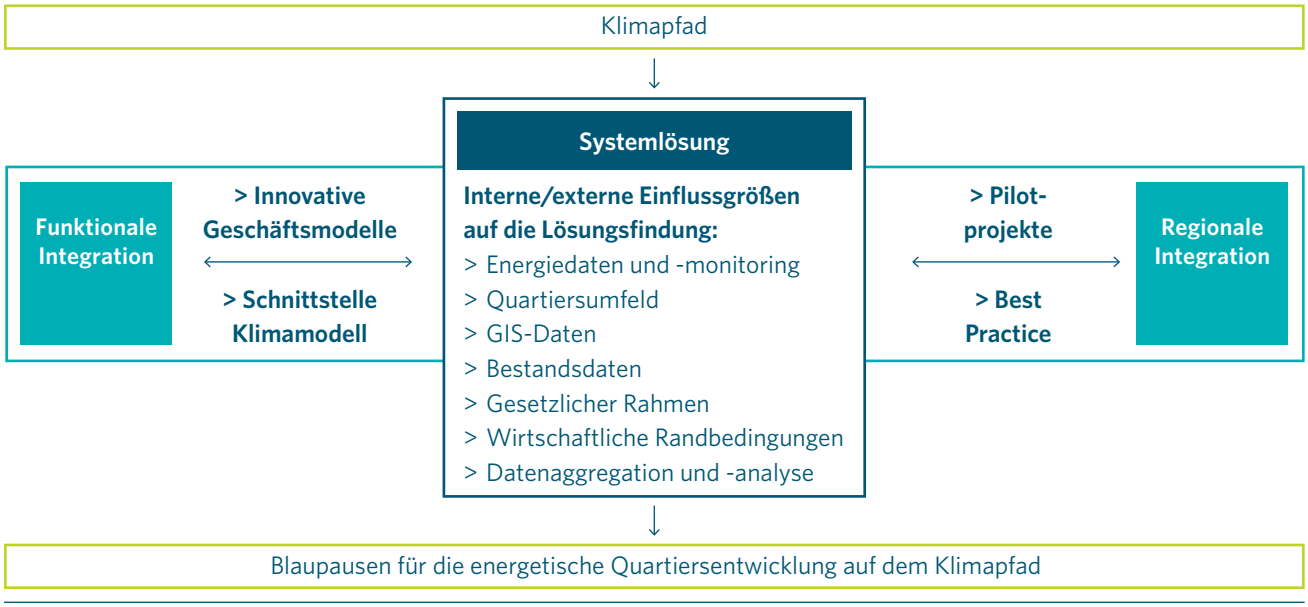
Innovation ist bei Vonovia strategisch verankert. Durch die große Anzahl an Quartieren im Bestand ist das Potenzial gegeben, zukunftsfähige Lösungen hinsichtlich innovativer Technologien und neuer Services entlang der Megatrends zu entwickeln. Die innovativen Ansätze werden aber nicht nur auf die Quartiere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

Die jüngsten Entwicklungen in den technologischen, sozio-ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen sehen wir als Bestätigung für die formulierte Strategie an, Innovationen weiter voranzutreiben und dabei auch die Aspekte der Kundenorientierung, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit bestehender Geschäftsmodelle zu fördern. Insbesondere im Kontext der Energiewende versteht sich Vonovia als Akteur mit gesellschaftlicher Verantwortung und denkt hinsichtlich innovativer Lösungen über das reine Vermietungsgeschäft hinaus. Um die Innovationsziele zielstrebig zu verfolgen, ist ein Vorstandsressort zur Transformation geschaffen worden.

Stringenter Innovationsprozess



Energetische Quartiersentwicklung



Nichtfinanzielle Konzernerklärung*

Erläuterungen zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung befindet sich in einer Phase des Umbruchs. Insbesondere aufgrund wachsender Vorgaben auf europäischer Ebene – durch die EU-Taxonomie sowie durch die Verabschiedung der Corporate Sustainability Reporting Directive – verlagert sich die Berichterstattung über nachhaltige Themen zunehmend auf den Geschäftsbericht als zentralen Ort.

Für Vonovia passt diese integrierte Betrachtungsweise gut zu ihrem Verständnis von Nachhaltigkeit, die Kernbestandteil der Unternehmensstrategie bzw. der Geschäftsprozesse ist. In der Konsequenz führt dies dazu, dass Nachhaltigkeitsinformationen nicht auf die nichtfinanzielle Konzernerklärung beschränkt sind, sondern sich an zahlreichen Stellen dieses Geschäftsberichts wiederfinden – beispielsweise bei der Beschreibung des Geschäftsmodells oder bei der Risikobewertung. Entsprechende Verweise führen zu Kapiteln im Lagebericht, in denen über hier geforderte Angaben berichtet werden. Wir untermauern damit unser Verständnis eines nachhaltigen Geschäftsmodells, in dem alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (ESG) im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie in den einzelnen Geschäftsprozessen verankert sind (siehe → **Grundlagen des Konzerns**).

Die Unternehmensberichterstattung der Vonovia SE (im Weiteren Vonovia) umfasst eine nichtfinanzielle Konzernerklärung, die ihre rechtliche Grundlage in den §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB hat.

Bei ihrer Erstellung wurden die Rahmenwerke der Global Reporting Initiative (GRI) zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie des UN Global Compact berücksichtigt. Dieser Orientierung wird auch im separaten Nachhaltigkeitsbericht gefolgt. Darüber hinaus nutzen wir die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), die wir im Abschnitt → **Umweltbelange** beschreiben.

Die Erläuterungen der Vorgaben des delegierten Rechtsakts zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 unter Anwendung der Artikel 8 und 10 (sogenannte EU-Taxonomie) erfolgt im Abschnitt → **EU-Taxonomie-Verordnung** dieser Nichtfinanziellen Konzernerklärung und umfasst auch den Teilkonzern Deutsche Wohnen SE (im Weiteren Deutsche Wohnen).

Am 30. September 2021 erlangte Vonovia die Kontrolle an Deutsche Wohnen. Der anschließende Integrationsprozess wurde Ende des Jahres 2021 gestartet und umfasst auch die Konsolidierung der Konzepte, angewandte Due-Diligence-Prozesse sowie Ziele und Ergebnisse bezüglich der im Wesentlichkeitsprozess von Vonovia festgelegten nichtfinanziellen Themen gemäß § 289c HGB. Dieser Prozess wurde mit dem operativen Go-Live zum 1. Januar 2023 erfolgreich abgeschlossen. Ab diesem Zeitpunkt arbeiten Vonovia und Deutsche Wohnen – gemäß dem Vonovia Organisations- und Prozessmodell – auf gemeinsamen Systemen und Strukturen (siehe → **Grundlagen des Konzerns**).

Das Unternehmen Deutsche Wohnen wird somit in den Konzernabschluss sowie in die nichtfinanzielle Konzernerklärung von Vonovia einbezogen. Eine eigenständige nichtfinanzielle Erklärung gibt Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2022 nicht ab, da sie von der Erleichterungsvorschrift zur CSR-Berichterstattung nach §§ 289b Abs. 2, 315b Abs. 2 HGB Gebrauch macht.

In Vorbereitung des Integrationsprozesses wurden die Wesentlichkeitsbeurteilungen der beiden Gesellschaften bereits 2021 zusammengeführt und im Berichtsjahr auf ihre Gültigkeit erneut geprüft. Aufgrund der hohen Übereinstimmung der identifizierten → **wesentlichen nachhaltigen Themen** und der wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sind die bei Vonovia bereits bestehende Auswahl der Indikatoren und deren Definitionen von Deutsche Wohnen übernommen worden. Dies gilt auch für die Beschreibung der Konzepte und deren Umsetzung.

* Die Inhalte der Nichtfinanziellen Konzernerklärung sind nicht Bestandteil der gesetzlichen Jahres- und Konzernabschlussprüfung, sondern werden einer gesonderten betriebswirtschaftlichen Prüfung nach ISAE 3000 mit begrenzter Sicherheit durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterzogen.

Der Ausweis wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikatoren erfolgt – zusammen mit der Darstellung der zugrunde liegenden Konzepte und Ziele – in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln. Diese sind den gesetzlich vorgegebenen Aspekten – Umweltbelange, Sozialbelange, Arbeitnehmerbelange, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte – zugeordnet. Eine konsolidierte Berichterstattung mit Deutsche Wohnen ist bei wenigen ausgewählten wesentlichen Leistungsindikatoren nicht möglich, da erst im Zuge der vollständigen Integration ab dem Beginn des Geschäftsjahres 2023 die unternehmensweiten Kriterien für die Ermittlung dieser Kennzahlen im vollen Umfang implementiert sind. Auf bestehende Unterschiede weisen wir bei der jeweiligen Kennzahl hin. Ziele für das Geschäftsjahr 2023 werden inklusive Deutsche Wohnen berichtet.

Sechs der in der nichtfinanziellen Konzernerklärung aufgeführten Kennzahlen sind nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20 TZ 101 in Verbindung mit TZ 106. Dies sind die Kennzahlen, die seit der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI) 2021 gemeinsam diesen Index bilden. Der SPI – abgeleitet aus den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen – ist ein entscheidendes Instrument zur Steuerung unseres nachhaltigen Handelns. Er stellt die für den Vonovia Konzern geltende, führende nichtfinanzielle Steuerungskennzahl dar. Für das Geschäftsjahr 2022 wird der SPI exklusive Deutsche Wohnen berichtet. Konsolidiert erfolgt dies erst nach vollständiger Integration für das Geschäftsjahr 2023 (siehe → **Unternehmenssteuerung**).

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

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung wird über einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht ergänzt. Dieser enthält weiterführende, umfassende Informationen und Kennzahlen zu den einzelnen nichtfinanziellen Aspekten sowie Umsetzungsbeispiele. Der Nachhaltigkeitsbericht für das Berichtsjahr 2022 erscheint im 2. Quartal 2023. Auf der Webseite des Bereichs Investor Relations finden sich weitere Informationen – beispielsweise 🖵 **Committments und Richtlinien**. Vervollständigt wird die Nachhaltigkeitsberichterstattung durch die Teilnahme an zahlreichen ESG-Ratings.

Sowohl die nichtfinanzielle Konzernerklärung wie auch die weiterführenden quantitativen Angaben im Nachhaltigkeitsbericht sind Gegenstand einer → **Prüfung durch den Abschlussprüfer**.

Jegliche Verweise auf Inhalte außerhalb der nichtfinanziellen Konzernerklärung stellen weiterführende Informationen dar und sind nicht Teil der durch KPMG durchgeführten Prüfung. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Verweise auf weitere Kapitel des Lageberichts. Diese sind von der Prüfung erfasst.

Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia

Mit unserem Geschäftsmodell befinden wir uns in hoher Interdependenz zu gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen. Nachhaltigkeit ist daher Kernbestandteil unserer unternehmerischen Strategie. In den vergangenen Jahren haben wir große Fortschritte dabei erzielt, Nachhaltigkeit in den Geschäftsprozessen des Unternehmens zu verankern.

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

Der SPI besteht aus sechs Teil-Indikatoren, die aus den wesentlichen Themen von Vonovia abgeleitet wurden. Sie umfassen die CO_2-Intensität im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, den Anteil barrierearmer (Teil-) Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie den Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management. Im Berichtsjahr erreichte der SPI für Vonovia einen Indexwert von 103 % (siehe → **Wirtschaftsbericht**). Eine detaillierte Beschreibung unseres nachhaltigen Geschäftsmodells finden Sie im Kapitel → **Grundlagen des Konzerns**.

Das Nachhaltigkeitsverständnis von Vonovia verdeutlicht, wie wir im Unternehmen Nachhaltigkeit auslegen. Es ist auf unserer 🖵 **Investor-Relations-Webseite** veröffentlicht.

Nachhaltigkeit ist bei Vonovia oberste Führungsaufgabe. Verantwortlich für das Thema Nachhaltigkeit ist der Vorsitzende des Vorstands. Aufseiten des Aufsichtsrats übernimmt insbesondere der Prüfungsausschuss die entsprechende Kontrollfunktion.

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

bericht auch die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts sowie das Bedienen zahlreicher ESG-Ratings umfasst.

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

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

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

Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten

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

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

Wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit bei Vonovia

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

Vonovia systematisiert die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen für das Unternehmen nach dem Konzept der **doppelten Materialität** anhand von zwei Dimensionen: Der Relevanz von gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungen auf das Geschäft und die Wertschöpfung (Outside-In-Perspektive) sowie den Auswirkungen des Geschäftsmodells und der unternehmerischen Aktivitäten auf Umwelt, Gesellschaft und Ökonomie (Inside-Out-Perspektive). Dabei fließen die Perspektiven unserer relevanten Stakeholdergruppen in die Einschätzung der wesentlichen Themen mit ein.

Die darauf aufbauende **Wesentlichkeitsmatrix** weist zehn wesentliche Themen – die im Rahmen dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung in den folgenden Kapiteln näher erläutert werden – sowie 14 weitere wichtige Nachhaltigkeitsthemen in fünf Handlungsfeldern auf.

Wesentlichkeitsmatrix

Handlungsfeld A: Umwelt und Klima

A1 CO_2-Reduktion im Immobilienbestand
A2 Nachhaltiger Neubau und Umbau
A3 Nachhaltige Materialien und Produkte
A4 Schutz von Biodiversität
A5 Wasser, Abwasser und Abfall
A6 Ressourcen- und Klimaschutz im Geschäftsbetrieb

Handlungsfeld B: Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung

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

Handlungsfeld C: Wohnraum und Kunden

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

Handlungsfeld D: Unternehmenskultur und Mitarbeitende

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

Handlungsfeld E: Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften

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

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

Aufgrund des Zusammenschlusses von Vonovia und Deutsche Wohnen haben wir bereits 2021 die Wesentlichkeitsanalysen beider Unternehmen abgeglichen und die Nachhaltigkeitsthemen von Deutsche Wohnen denen von Vonovia zugeordnet. Im Sommer 2022 haben wir alle Themen vor dem Hintergrund der Integration und der konsolidierten Berichterstattung sowie neuer Regulierungen und veränderter Rahmenbedingungen erneut kritisch überprüft. Hierbei haben wir einzelne Themen („Schutz von Biodiversität", „Digitalisierung und Datensicherheit", „Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette") aufgrund gestiegener regulatorischer Anforderungen (EU-Taxonomie und Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz) bzw. höherer Impact-Einschätzungen leicht aufgewertet. Die Zuordnung zu den wesentlichen Themen ist dabei unverändert geblieben. Wir haben darüber hinaus den Zuschnitt der Themen teilweise neu gefasst, um Redundanzen aufzulösen und ein stringenteres Reporting zu ermöglichen. Alle vorherigen Themeninhalte gelten dabei unverändert fort.

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

Vonovia orientiert sich außerdem in der **Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie an internationalen Standards** und Rahmenwerken, wie den Sustainable Development Goals (SDGs), dem UN Global Compact und – ab Januar 2023 – den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen. Als international agierendes Unternehmen wollen wir mit unserem Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden zum Erreichen dieser Ziele beitragen. Hierzu haben wir **acht zentrale SDGs** identifiziert, die für uns handlungsleitend sind (siehe auch SDG-Verständnis unter **Investor-Relations-Webseite**). Wir zeigen unseren Fortschritt beim Erreichen dieser Ziele insbesondere in unserem Nachhaltigkeitsbericht.

Für Vonovia wesentliche SDGs

EU-Taxonomie-Verordnung

Grundlagen der Berichterstattung

Die EU-Taxonomie stellt ein Klassifizierungssystem für grüne Wirtschaftstätigkeiten dar und soll Investitionen in nachhaltige Aktivitäten fördern sowie zu mehr Transparenz und Vergleichbarkeit beitragen. Gemäß EU-Taxonomie-Verordnung weisen wir den Anteil der Umsatzerlöse aus, der mit Produkten/Dienstleistungen erzielt wird, die mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind. Ebenfalls berichten wir den Anteil der Investitionen sowie der Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Vermögensgegenständen oder Prozessen, die mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind.

Für das Geschäftsjahr 2021 haben wir bereits über unsere klimabezogenen **taxonomiefähigen** Geschäftsaktivitäten berichtet. Für das aktuelle Berichtsjahr berichtet Vonovia gemäß den Vorgaben aus Artikel 8 der EU-Taxonomie-Verordnung für die EU-Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel erstmalig über den Anteil der **taxonomiekonformen** und nicht taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben. Die EU-Kommission arbeitet derzeit technische Bewertungskriterien für die vier weiteren EU-Umweltziele (nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme) aus, die künftig ebenfalls berichtspflichtig werden. Die Feststellung von Taxonomiekonformität erfordert, dass die jeweilige taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeit

> erstens einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer EU-Umweltziele leistet („substantial contribution"),
> zweitens kein anderes EU-Umweltziel erheblich beeinträchtigt („do no significant harm")
> und drittens unter Einhaltung der Mindestschutzvorschriften ausgeübt wird („minimum social safeguards").

Das Baugewerbe und der Immobiliensektor sind grundsätzlich von der Taxonomie erfasst, da sie für einen wesentlichen Anteil der CO_2-Emissionen innerhalb der EU verantwortlich sind. Dementsprechend können Unternehmen dieser Branchen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz (EU-Umweltziel 1) leisten, indem sie CO_2-Emissionen reduzieren und die Energieeffizienz steigern.

Identifizierung und Zuordnung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten

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

Auf Basis von Annex I und Annex II des Delegierten Rechtsakts zur EU-Taxonomie hat Vonovia alle Geschäftsaktivitäten analysiert und jene bestimmt, die anhand der in der Taxonomie dargelegten Beschreibungen als **taxonomiefähig** gelten. In Bezug auf die als taxonomiefähig identifizierten Aktivitäten ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Berichtsjahr 2021. Im Juli 2022 wurde die delegierte Verordnung (EU) 2022/1214 der EU-Kommission (Delegierte Verordnung vom 9. März 2022 zur Änderung der delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 in Bezug auf Wirtschaftstätigkeiten in bestimmten Energiesektoren und der delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 in Bezug auf besondere Offenlegungspflichten für diese Wirtschaftstätigkeiten) veröffentlicht. Durch die verabschiedete Änderungsverordnung werden nun bestimmte Atomenergie- und Erdgasaktivitäten unter bestimmten Voraussetzungen als ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten nach der EU-Taxonomie eingestuft. Der Vonovia Konzern selbst übt keine Tätigkeiten in den Bereichen Kernenergie und fossiles Gas aus.

Vonovia setzt zwar bereits Einzelmaßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels um, aktuell sind diese in Summe jedoch von untergeordneter Bedeutung. Es wurden daher ausschließlich Wirtschaftsaktivitäten identifiziert, die taxonomiefähig mit Blick auf das EU-Umweltziel 1 Klimaschutz sind.

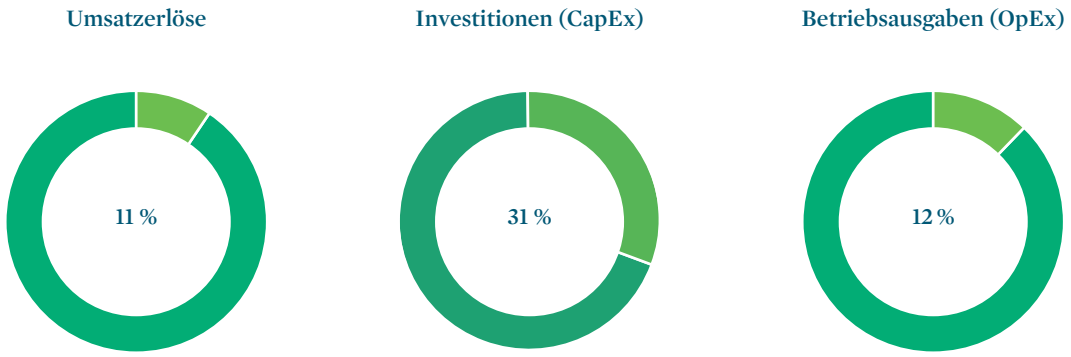
Folgende Aktivitäten der Vonovia haben wir als taxonomiefähig hinsichtlich EU-Umweltziel 1 identifiziert:

EU-Taxonomie Kriterien-Set	Aktivitäten von Vonovia	Umsatzerlöse	Investitionen	Betriebsausgaben
7.1 Neubau	Umsatzerlöse aus Development to sell	☑		
7.2 Renovierung bestehender Gebäude	Investitionen in energetische Sanierungen		☑	
7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	Investitionen für Einzelmaßnahmen, die nicht unter 7.2 fallen (z. B. Heizungsmodernisierungen, Dämmung, Fensteraustausch)		☑	
7.4 Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen)	Investitionen für Ladesäulen und Wallboxen		☑	
7.5 Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	Investitionen für Messtechnik und Smart Metering		☑	
7.6 Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien	Investitionen für Photovoltaikanlagen		☑	
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen und Recurring Sales, Investitionen für Zukäufe, Development to hold und aktivierte Eigenleistungen ohne energetische Auswirkungen (z.B. Großinstandhaltungsmaßnahmen und Leerwohnungssanierungen), Betriebsausgaben für nicht aktivierte Instandhaltungen (z.B. Kleininstandhaltung)	☑	☑	☑
4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	Umsatzerlöse aus dem Verkauf selbstgenerierten Stroms an Mieter bzw. Einspeisung ins Netz	☑		

Nicht taxonomiefähig sind die Umsatzerlöse aus dem Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, dem Energievertrieb aus dem Energiehandel der VESG, dem Pflegesegment von Deutsche Wohnen und Multimedia.

Auf Konzernebene ergeben sich die folgenden Kennzahlen für taxonomiekonforme Anteile der Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben für das Berichtsjahr 2022:

Taxonomiekonforme Anteile an den Geschäftsaktivitäten der Vonovia



Der größte Anteil der taxonomiekonformen Umsatzerlöse lässt sich auf den Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (Aktivität 7.7), insbesondere Mieterlöse von taxonomiekonformen Gebäuden, zurückführen. An den taxonomiekonformen Investitionen hat insbesondere die Renovierung beste-hender Gebäude (7.2) sowie der Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (7.7) einen großen Anteil. Zu den taxonomiekonformen Betriebsausgaben zählen ausschließlich Instandhaltungsaufwendungen aus der Gewinn- und Verlustrechnung inklusive solcher, die durch die interne Handwerkerorganisation erbracht worden sind.

Überprüfung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten auf Taxonomiekonformität

Die Überprüfung der Taxonomiekonformität von Aktivitäten erfolgt auf unterschiedlichen Betrachtungsebenen. Die Bewertung eines wesentlichen Beitrags zum Klimaschutz wird grundsätzlich auf Ebene des jeweiligen Vermögenswerts, z. B. des jeweiligen Miet-, Modernisierungs- bzw. Bauprojekts, bewertet. Ausnahmen bilden Wirtschaftstätigkeiten, bei denen ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz grundsätzlich angenommen werden kann, ohne Einhaltung bestimmter Kriterien.

Die Einhaltung der „Do-no-significant-harm"-Kriterien wird grundsätzlich auf Aktivitätsebene überprüft, soweit grundlegende Aspekte der Geschäftstätigkeit abgefragt werden, z. B. Einhaltung gesetzlicher Vorschriften. Die Einhaltung des „Do-no-significant-harm"-Kriteriums für EU-Umweltziel 2 Anpassung an den Klimawandel wurde für den konzernweiten Bestand analysiert, um die Aktivität auf eine wesentliche Beeinträchtigung zu überprüfen. Die Umsetzung der „Minimum Social Safeguards" erfolgt bei Vonovia ebenfalls auf Unternehmensebene.

Die EU-Taxonomie-Verordnung und die korrespondierenden delegierten Rechtsakte beinhalten Formulierungen und Vorgaben, die auch unter Berücksichtigung der ergänzenden Veröffentlichungen der EU-Kommission interpretations- und auslegungsbedürftig sind und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher unterliegen einige der hier getroffenen Ermessungsentscheidungen Auslegungsmöglichkeiten der EU-Taxonomie, die durch Vonovia so getroffen wurden.

Prüfung des wesentlichen Beitrags einer Wirtschaftsaktivität zur Verwirklichung eines oder mehrerer EU-Umweltziele („Substantial contribution")

Im Folgenden erläutern wir, wie wir die Erfüllung der für uns relevanten technischen Bewertungskriterien im Bereich Baugewerbe und Immobilien sowie Energie bezogen auf das EU-Umweltziel 1 prüfen.

Die für die Ermittlung der **taxonomiekonformen Umsatzerlöse** relevanten Bewertungskriterien ergeben sich entsprechend dem Geschäftsmodell von Vonovia aus den Aktivitäten 7.1, 7.7 und 4.1:

Umsatzerlöse, die mit **Neubau (Aktivität 7.1)** verbunden sind, gelten als taxonomiekonform, wenn die jeweiligen verkauften Gebäude einen Primärenergiebedarf aufweisen, der mindestens 10 % unter dem nationalen Standard für Niedrigstenergiegebäude liegt. Dieser ist je nach EU-Mitgliedsstaat unterschiedlich definiert, in Deutschland durch das Gebäudeenergiegesetz. Der Test zur thermischen Integrität und Luftdichtheit wird bei den relevanten Gebäuden durchgeführt. Das ist entweder der Fall, wenn die Gebäude >5.000 m² Fläche haben oder diese Tests im Rahmen des Energienachweises gefordert sind. Die geforderte Ermittlung des Treibhauspotenzials für jede Phase im Gebäudelebenszyklus (für Gebäude >5.000 m² Fläche) führt Vonovia über eine modellhafte Berechnung der Lebenszyklusemissionen auf Grundlage von Emissionsfaktoren durch, die für unterschiedlich verwendete Konstruktionsarten ermittelt wurden.

Umsatzerlöse, die aus dem **Erwerb und Eigentum an Gebäuden (Aktivität 7.7)** stammen, gelten als taxonomiekonform, wenn die jeweiligen Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, entweder Energieeffizienzklasse A (oder besser) angehören oder zu den Top-15-Prozent des regionalen oder nationalen Gebäudebestands in Bezug auf den Primärenergiebedarf im Betrieb gehören. Für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, gelten dieselben Kriterien für den wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz wie für Neubau (Aktivität 7.1).

Vonovia prüft die Einhaltung der entsprechenden Schwellenwerte mittels Energieausweis pro Gebäude. Bei unserer Auswertung der Top-15-Prozent stützen wir uns auf entsprechende Schwellenwerte für den Primärenergiebedarf jeweils für Deutschland, Österreich und Schweden, die in einer aktuellen Benchmark-Studie durch externe Experten ermittelt wurden. Liegen Verbrauchsausweise vor, wird der Primärenergieverbrauch analog zum Primärenergiebedarf verwendet. Weiterführende Informationen zur Berechnung sind öffentlich zugänglich in den Anforderungskriterien des **Vonovia Sustainable Finance Frameworks**.

Umsatzerlöse aus der **Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Anlagen (Aktivität 4.1)** gelten in der EU-Taxonomie-Verordnung direkt als Klimaschutzmaßnahme, sodass kein zusätzliches technisches Kriterium zu prüfen ist.

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

Investitionen, die mit der **Renovierung bestehender Gebäude (Aktivität 7.2)** verbunden sind, sind bei Vonovia immer energetische Modernisierungen. Diese leisten einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz, wenn die Renovierung zu einer Reduzierung des Primärenergiebedarfs von mindestens 30 % innerhalb von drei Jahren führt oder als größere Renovierung gilt. Die Einhaltung des Kriteriums überprüft Vonovia in Deutschland mittels energiewirtschaftlicher Auswertungen, die vor jeder Renovierung durchgeführt werden und das Einsparpotenzial ermitteln. Liegen diese nicht vor, wird die Einsparung durch die Energieausweise belegt. Das gilt für alle Länder. Investitionen im Rahmen von energetischen Sanierungsprojekten werden der Aktivität 7.2 zugeordnet. Handelt es sich um investive Einzelmaßnahmen wie z. B. Heizungsmodernisierungen oder den Austausch von Fenstern, werden die Investitionen der Aktivität 7.3 zugeordnet.

Investitionen in Heizungsmodernisierung, in Ladesäulen und Wallboxen, in Messtechnik und Smart Metering sowie in Photovoltaik-Anlagen gelten grundsätzlich direkt als Klimaschutzmaßnahmen, sodass keine weiteren technischen Kriterien zu prüfen sind. Diese Maßnahmen sind den folgenden Aktivitäten 7.3, 7.4, 7.5, und 7.6 zugeordnet.

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

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

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

Im Folgenden erläutern wir, welche Do-no-significant-harm-Kriterien für unsere als taxonomiefähig identifizierten Wirtschaftsaktivitäten gelten und wie wir diese erfüllen. In der Regel handelt es sich bei den Kriterien um Verordnungen der EU oder Richtlinien, die sich jeweils im nationalen Recht in Deutschland, Österreich und Schweden wiederfinden.

Um die Anpassung an die Folgen des Klimawandels (EU-Umweltziel 2) nicht erheblich zu beeinträchtigen, fordert die EU-Taxonomie die Durchführung einer robusten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung für alle taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten. Vonovia nutzt ein IT-Tool, um physische Klimarisiken für den konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln und zu bewerten (siehe → **Umweltbelange**). Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP4.5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2022) eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist. In diesem Szenario ist für keine der Klimagefahren bis zum Zeitpunkt 2045 ein wesentliches Risiko ermittelt worden. Daher ist nach der EU-Taxonomie-Verordnung kein Anpassungsplan erforderlich. Im Rahmen der Quartiersstrategie sollen zukünftig Anpassungslösungen auf Portfolioebene definiert und anschließend für jene Objekte oder Quartiere individuell umgesetzt werden, bei denen auf entsprechender Ebene wesentlichen Risiken bestehen.

Mit Blick auf die nachhaltige Nutzung und den Schutz der Wasser- und Meeresressourcen (EU-Umweltziel 3) sind für die taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten keine Kriterien zu prüfen, da diese nicht für Wohngebäudeeinheiten gelten. Die Überprüfung von Taxonomiekonformität beschränkt sich bei Vonovia auf Wohngebäudeeinheiten.

Die Anforderungen an Recycling und Wiederverwendung von nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfällen bei Neubau und Renovierungsarbeiten für einen Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft (EU-Umweltziel 4) werden durch die Umsetzung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes oder über andere nationale Gesetzgebung erfüllt. Die von Vonovia installierten Photovoltaik-Anlagen erfüllen zudem durch ihren Aufbau und ihre Nutzungsdauer die Anforderungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des EU-Umweltziels 4.

Um Umweltverschmutzungen zu vermeiden und zu verhindern (EU-Umweltziel 5), sind bestimmte EU-Richtlinien einzuhalten (gelistet in Anlage C zu Annex 1 zur Ergänzung der EU-Verordnung 2020/852). Diese sind in Deutschland, Österreich und Schweden gesetzlich geregelt. Vonovia beschafft und verwendet ausschließlich innerhalb der EU zugelassene fertige Bauprodukte, die eine CE-Kennzeichnung und somit eine EU-Konformitätserklärung vorweisen, was dem geltenden EU-Recht entspricht. Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben ist im Geschäftspartnerkodex von Vonovia definiert, den alle Nachunternehmer und Lieferanten unterzeichnen müssen. Für einen sicheren Umgang mit gefährlichen Stoffen hat Vonovia ein Gefahrstoffmanagement etabliert. U. a. werden für betroffene Produkte Sicherheitsdatenblätter und Betriebsanweisungen vorgehalten und die eigenen Mitarbeiter für den korrekten Umgang unter Arbeitsschutzaspekten geschult. Angesichts der Wohnungsknappheit ist der Neubau von essenzieller Bedeutung für die Gesellschaft. Gleiches gilt für die energetische Renovierung der Gebäude sowie Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten. Diese Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Immobilienbestands sowie zur stetigen Verbesserung der Energieeffizienz führen beispielsweise zu einer Heizkostenersparnis, die Mieter entlastet und zugleich zu einer höheren Wohn- und Lebensqualität für die Gesellschaft führt.

Die Wirtschaftsaktivitäten von Vonovia beeinträchtigen nicht in erheblichem Umfang die Erreichung des EU-Umweltziels 6 (Schutz und die Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme), da Vonovia nur auf ausgewiesenen Flächen baut: In den vorhergehenden Genehmigungsverfahren werden entsprechende Aspekte von den zuständigen Behörden berücksichtigt.

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

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

Vonovia verfolgt einen konzernweiten Ansatz zur Erfüllung der Mindestschutzvorschriften: Mithilfe umfassender Verfahren im Rahmen des Compliance-Management-Systems einschließlich konzernweiter Richtlinien und Beschwerdemechanismen sollen Verstöße verhindert und aufgedeckt werden (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**).

Die Erkenntnisse aus dem bekannt gemachten staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahren wurden bei der Ermittlung der taxonomie-konformen Kennzahlen entsprechend berücksichtigt. Dabei wurden die Leistungsindikatoren der Wirtschaftsaktivitäten 7.3 und 7.7 um den geschätzten Anteil der Umsatzerlöse bzw. Investitions- sowie Betriebsausgaben im Zusammenhang mit erhöhten Leistungen für den Geschäftsbereich Technische Gebäudeausrüstung, die Gegenstand des Ermittlungsverfahrens sind, geringfügig vermindert.

Ein Due-Diligence-Prozess zur Vermeidung negativer Auswirkungen des unternehmerischen Handelns auf Mensch und Umwelt bildet den Kern der Einhaltung der Mindestschutzvorschriften. Bei der Implementierung orientiert sich Vonovia am Leitfaden der OECD und hat alle empfohlenen Schritte zur Due Diligence umgesetzt: Verankerung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht in Strategie und Prozessen sowie Verabschiedung einer Verpflichtungserklärung, Durchführung einer regelmäßigen Risikoanalyse zur Identifikation und Bewertung potenziell negativer Auswirkungen unter Einbezug von Stakeholdern, Umsetzung von Maßnahmen zur Beendigung, Vermeidung, Minderung und Abhilfe einschließlich ihrer Überwachung und Wirksamkeitskontrolle sowie öffentliche Kommunikation über den Ansatz und die umgesetzten Maßnahmen zur Erfüllung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht. Nähere Informationen zur Umsetzung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht bei Vonovia finden sich im Abschnitt → **Achtung der Menschenrechte**.

Leistungsindikatoren

Definition und Methode der Ermittlung

Für die Ermittlung der zu berichtenden Kennzahlen (KPIs) werden jeweils die taxonomiefähigen sowie -konformen Nettoumsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben ins Verhältnis zu den Gesamtnettoumsatzerlösen, den gemäß EU-Taxonomie-Vorgaben zu berücksichtigenden Investitionen bzw. Betriebsausgaben gesetzt. Die Definition der jeweiligen KPI basiert auf dem Annex I des Delegierten Rechtsakts zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen.

Doppelzählungen werden vermieden, indem eine eindeutige Zuordnung der taxonomiefähigen bzw. taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben auf jeweils eine taxonomiefähige bzw. taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeit vorgenommen wird.

Umsatzerlöse

Im Nenner (Gesamtnettoumsatzerlöse) werden die konsolidierten Umsätze des Konzerns betrachtet. Zu den Details der Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden → **[B10] Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung**, → **[B11] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** und → **[B12] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten**.

Die taxonomiekonformen Nettoumsatzerlöse (Zähler) umfassen Beträge, die aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten generiert wurden. Den größten Umsatzanteil (593 Mio. €) stellen die Mieterlöse aus dem Segment Rental dar. Die Konformität wird hier auf Gebäudebasis unter Berücksichtigung der technischen Kriterien der Aktivität 7.7 beurteilt. Die Umsatzerlöse aus fertiggestellten Immobilien für den eigenen Bedarf (Development to hold) wurden entsprechend Fertigstellungsdatum in den Umsatzerlösen unter 7.7. ausgewiesen. Durch den Zugang von Deutsche Wohnen sind die taxonomiefähigen Umsatzerlöse aus der Aktivität 7.7 im Vergleich zum Vorjahr um 2.337 Mio. € gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus dem Development to sell (354 Mio. €), die in der Aktivität 7.1 ausgewiesen werden, basieren auf den Verkaufserlösen der Neubauten. Die Umsatzerlöse für die Aktivität 4.1 (1,4 Mio. €) resultieren zum einen aus der Einspeisevergütung des Stroms ins Netz und zum anderen aus dem direkten Verkauf des Stroms an die Mieter.

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

Investitionen

Der Nenner der Investitionen (CapEx) setzt sich gemäß EU-Taxonomie grundsätzlich aus den Zugängen zu Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten zusammen. Damit fallen bei Vonovia Beträge, welche als Zugänge auf der Grundlage von IAS 16.73(e) (i) und (iii), IAS 38.118(e) (i), IAS 40.76(a) und (b) sowie IFRS 16.53(h) erfasst werden, unter diese Definition. Zu den Details der Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Kapitel → **[D26] Immaterielle Vermögenswerte**, → **[D27] Sachanlagen** und → **[D28] Investment Properties**. Zur Ermittlung des Nenners wurden die jeweiligen Zugänge berücksichtigt. Bei den Investment Properties gab es zudem Umbuchungen aus Anzahlungen in die IPs, da der wirtschaftliche Übergang eines angekauften Neubaus im Berichtsjahr stattgefunden hat.

Bei mehrjährigen Projekten im Bereich 7.2, 7.3 oder 7.7 wird der auf das jeweilige Berichtsjahr aktivierte Betrag als taxonomiefähige und bei entsprechender Kriterien-Erfüllung als taxonomiekonforme Investition ausgewiesen. Bei den Aktivitäten 7.4, 7.5, 7.6 werden die Investitionen im Jahr der Anlagenaktivierung gezeigt. In Bezug auf Investitionsausgaben differenziert die EU-Taxonomie-Verordnung verschiedene Kategorien von Investitionsausgaben. Aufgrund des Geschäftsmodells von Vonovia bestehen vorwiegend Investitionen (Aktivität 7.2. und 7.7.), die sich auf Vermögenswerte oder Prozesse beziehen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind (Kategorie A). Daneben erfolgen auch Investitionen (Aktivität 7.3.–7.6.), die sich auf den Erwerb von Produkten aus taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten und einzelnen Maßnahmen beziehen, durch die die Zieltätigkeiten kohlenstoffarm ausgeführt werden oder der Ausstoß von Treibhausgasen gesenkt wird (Kategorie C).

Bei bebauten Grundstücken wurden als Zugänge die Investitionsaufwendungen für die Gebäude und die Grundstücke berücksichtigt, da die Wirtschaftsaktivität 7.7 ohne das zugehörige Grundstück nicht ausgeübt werden kann. Zudem gehört das Gebäude zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks, sodass Gebäude und Grundstück rechtlich als eine Einheit gesehen werden.

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

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

Die taxonomiekonformen Investitionen (Zähler) setzen sich zusammen aus konformen Zugängen Development to hold (256 Mio. €), konformen Modernisierungsmaßnahmen nach Aktivität 7.2 (239 Mio. €), Zugängen von angekauften Immobilien (143 Mio. €), aktivierten Right-of-Use Assets (50 Mio. €), Aktivierungen aufgrund von Maßnahmen in taxonomiekonformen Gebäuden (44 Mio. €), konformen Einzelmaßnahmen nach Aktivität 7.3 (27 Mio. €) und Zugängen bei Sachanlagen (16 Mio. €). Bei den Sachanlagen handelt es sich um Messtechnik (6 Mio. €), Photovoltaik-Anlagen (6 Mio €.) und Heizungsanlagen (4 Mio. €). In diesem Berichtsjahr gab es keine Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der absolute Wert der taxonomiefähigen Investitionsausgaben sowie der relative Anteil sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Einbeziehung von Deutsche Wohnen im Jahr 2021 gesunken. Durch diesen Zusammenschluss wurden 28 Mrd. € Zugänge an Investment Properties verzeichnet. Dadurch wurde der taxonomiefähige Anteil deutlich erhöht auf 98 Prozent.

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

Betriebsausgaben

Der **Nenner** der Betriebsausgaben (OpEx) umfasst nach der EU-Taxonomie grundsätzlich direkte, nicht aktivierte Aufwendungen, die sich auf Forschung und Entwicklung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, kurzfristiges Leasing, Wartung und Reparatur beziehen, sowie sämtliche andere direkte Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens, die notwendig sind, um die kontinuierliche und effektive Funktionsfähigkeit dieser Vermögenswerte sicherzustellen. Es handelt sich insofern um eine Ergänzung zum Leistungsindikator der bilanzierten Werte der Investitionen und nicht um eine vollständige Abbildung der Betriebsausgaben von Vonovia, wie sie unter Abschnitt → **[B15] Materialaufwand** im Anhang des Konzernabschlusses dargestellt werden.

Unter direkten Aufwendungen verstehen wir solche, die eindeutig einer identifizierten Tätigkeit, nicht jedoch einem bestimmten Gebäude, zugeordnet werden können. Entsprechend der Vorgabe beziehen wir für die Definition des Nenners Aufwendungen für Wartung und Reparatur (Instandhaltung) ein. Ausgaben für Forschung und Entwicklung sowie für kurzfristiges Leasing werden in der Regel aktiviert und sind somit Teil der Investitionen. Die Instandhaltungsmaßnahmen bei Vonovia werden vorwiegend durch die interne Handwerkerorganisation durchgeführt, deshalb beziehen wir auch diese Posten (Monteurs- sowie Verwaltungskosten) in die Betrachtung des Nenners mit ein. Die nicht taxonomiefähigen Anteile, z. B. Instandhaltungsaufwendungen für die Wohneigentumsverwaltung, werden dabei nicht berücksichtigt. Eine Doppelzählung wird vermieden, da aktivierte Anteile als Investitionen die Instandhaltungskosten entsprechend reduzieren. Die verbleibenden Instandhaltungsaufwendungen bilden den Nenner. Im Nenner verbleiben daher grundsätzlich Kleinreparaturen. Diese Instandhaltungskosten und insbesondere die Personalkosten der eigenen Mitarbeiter können nicht gesondert den einzelnen Gebäuden bei der Verbuchung von Aufwendungen zugeordnet werden. Des Weiteren lassen sich die entstandenen Betriebsaufwendungen den einzelnen Aktivitäten 7.2. bis 7.7. nicht einzeln zurechnen. Das führt dazu, dass Vonovia alle Instandhaltungskosten unter Aktivität 7.7 ausweist. Zur Konformitätsermittlung verwenden wir einen Aufteilungsmaßstab. Dieser Aufteilungsmaßstab der Instandhaltungsaufwendungen basiert auf der Gebäudefläche (in m²). Dieser Anteil wird mit den taxonomiefähigen Betriebsausgaben multipliziert, um den **Zähler** zu errechnen. Der Anteil der grünen m² an der Gesamtfläche beträgt 12,9 %.

Betriebsausgaben setzen sich dabei zusammen aus 729 Mio. € Instandhaltung (siehe → **[B15] Materialaufwand**), abzüglich 602 Mio. € aktiviertem Anteil und 272 Mio. € aus der eigenen Handwerkerorganisation. Von den Instandhaltungsaufwendungen entfallen 19 Mio. € auf die Wohneigentumsverwaltung. Diese Aktivität ist nicht taxonomiefähig. Somit errechnet sich der Zähler aus 12,9 % von 381 Mio. €.

Durch den Zugang von Deutsche Wohnen sind die taxonomiefähigen Betriebsausgaben im Vergleich zum Vorjahr um 68 Mio. € gestiegen.

Darstellung der Leistungsindikatoren in Verbindung mit taxonomiefähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten

Vonovia legt zur Einhaltung der regulatorischen Anforderungen für das Geschäftsjahr 2022 die nachfolgenden Anteile an Leistungsindikatoren, die mit taxonomiekonformen und nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, offen. Voraussichtlich ab dem Berichtsjahr 2023 werden wir zusätzlich über den taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Anteil der Leistungsindikatoren mit Blick auf die weiteren EU-Umweltziele 3 bis 6 berichten. Des Weiteren werden wir Vorjahresangaben zur Taxonomiekonformität für die EU-Umweltziele 1 und 2 in die Berichterstattung aufnehmen (vgl. Artikel 8 Abs. 3 Delegierter Rechtsakt zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen).

Umsatz

Wirtschaftstätigkeiten	Code(s)	Absoluter Umsatz	Umsatzanteil	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag*					
				Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel**	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosystem
		Mio. €	%	%	%	%	%	%	%
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
7.1 Neubau	F41.1, F41.2, F43	354	3,9	3,9	0,0	–	–	–	–
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	593	6,6	6,6	0,0	–	–	–	–
4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	D35.11	1	0,0	0,0	0,0	–	–	–	–
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		949	10,6	10,6	0,0	–	–	–	–
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
7.1 Neubau	F41.1, F41.2, F43	234	2,6	2,6	0,0	–	–	–	–
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	7.414	82,5	82,5	0,0	–	–	–	–
4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	D35.11	0	0,0	0,0	0,0	–	–	–	–
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)		7.648	85,1	85,1	0,0	–	–	–	–
Gesamt (A.1 + A.2)		8.597	95,7	95,7	0,0	–	–	–	–
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		386	4,3						
Gesamt (A + B)		**8.983**	**100,0**						

* Für das Berichtsjahr 2022 erstreckt sich die Offenlegung der Leistungskennzahlen auf die EU-Umweltziele 1 und 2. Die Ermittlung und Offenlegung der taxonomiekonformen Anteile der Leistungskennzahlen mit Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 ist kein Bestandteil der Berichtspflicht für das Geschäftsjahr 2022.

** Vonovia legt taxonomiekonforme Anteile der Geschäftsaktivitäten mit Bezug zu EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz) offen. Wir haben keinen wesentlichen Beitrag unserer Geschäftsaktivitäten zu EU-Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel) identifiziert. Es liegen nicht für alle taxonomierelevanten Tätigkeiten von Vonovia DNSH-Kriterien vor. Da auch in diesen Fällen keine erhebliche Beeinträchtigung des jeweiligen Umweltziels vorliegt, haben wir entsprechend ebenfalls „J" eingetragen.

*** Eine Offenlegung der Vorjahreswerte erfolgt gemäß Berichtspflicht erstmalig für das Berichtsjahr 2023.

	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									Kategorie	
	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosysteme	sozialer Mindestschutz	Taxonomiekonformer Umsatzanteil, Jahr 2022	Taxonomiekonformer Umsatzanteil, Jahr 2021***	Kategorie (ermöglichende Tätigkeiten)	Kategorie (Übergangstätigkeiten)
	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T
	–	J	J	J	J	J	J	3,9	–		
	–	J	J	J	J	J	J	6,6	–		
	–	J	J	J	J	J	J	0,0	–		
	–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**10,6**	**–**		
	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
	–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**		
	–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**		

CapEx

Wirtschaftstätigkeiten	Code(s)	Absoluter CapEx	CapEx-anteil	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag*					
				Klima-schutz	Anpas-sung an den Klima-wandel**	Wasser- und Meeres-ressour-cen	Kreislauf-wirt-schaft	Umwelt-ver-schmut-zung	Biologi-sche Vielfalt und Öko-system
		Mio. €	%	%	%	%	%	%	%
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
7.2 Renovierung bestehender Gebäude	F41, F43	239	9,6	9,6	0,0	–	–	–	–
7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	F43, C33.12	80	3,2	3,2	0,0	–	–	–	–
7.4 Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge	F43	1	0,0	0,0	0,0	–	–	–	–
7.5 Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	F43	7	0,3	0,3	0,0	–	–	–	–
7.6 Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	F43	6	0,2	0,2	0,0	–	–	–	–
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	443	17,9	17,9	0,0	–	–	–	–
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		774	31,2	31,2	0,0	–	–	–	–
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
7.2 Renovierung bestehender Gebäude	F41, F43	256	10,3	10,3	0,0	–	–	–	–
7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	F43, C33.12	0	0,0	0,0	0,0	–	–	–	–
7.4 Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge	F43	0	0,0	0,0	0,0	–	–	–	–
7.5 Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	F43	0	0,0	0,0	0,0	–	–	–	–
7.6 Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	F43	0	0,0	0,0	0,0	–	–	–	–
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	1.359	54,7	54,7	0,0	–	–	–	–
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)		1.615	65,0	65,0	0,0	–	–	–	–
Gesamt (A.1 + A.2)		2.389	96,2	96,2	0,0	–	–	–	–
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		94	3,8						
Gesamt (A + B)		**2.483**	**100,0**						

* Für das Berichtsjahr 2022 erstreckt sich die Offenlegung der Leistungskennzahlen auf die EU-Umweltziele 1 und 2. Die Ermittlung und Offenlegung der taxonomiekonformen Anteile der Leistungskennzahlen mit Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 ist kein Bestandteil der Berichtspflicht für das Geschäftsjahr 2022.

** Vonovia legt taxonomiekonforme Anteile der Geschäftsaktivitäten mit Bezug zu EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz) offen. Wir haben keinen wesentlichen Beitrag unserer Geschäftsaktivitäten zu EU-Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel) identifiziert. Es liegen nicht für alle taxonomierelevanten Tätigkeiten von Vonovia DNSH-Kriterien vor. Da auch in diesen Fällen keine erhebliche Beeinträchtigung des jeweiligen Umweltziels vorliegt, haben wir entsprechend ebenfalls „J" eingetragen.

*** Eine Offenlegung der Vorjahreswerte erfolgt gemäß Berichtspflicht erstmalig für das Berichtsjahr 2023.

	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									Kategorie	
	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosysteme	sozialer Mindestschutz	Taxonomiekonformer CapEx-Anteil, Jahr 2022	Taxonomiekonformer CapEx-Anteil, Jahr 2021***	Kategorie (ermöglichende Tätigkeiten)	Kategorie (Übergangstätigkeiten)
	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T
	–	J	J	J	J	J	J	9,6	–		T
	–	J	J	J	J	J	J	3,2	–	E	
	–	J	J	J	J	J	J	0,0	–	E	
	–	J	J	J	J	J	J	0,3	–	E	
	–	J	J	J	J	J	J	0,2	–	E	
	–	J	J	J	J	J	J	17,9	–		
	–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**31,2**	**–**		
	–	–	–	–	–	–	–	–	–		T
	–	–	–	–	–	–	–	–	–	E	
	–	–	–	–	–	–	–	–	–	E	
	–	–	–	–	–	–	–	–	–	E	
	–	–	–	–	–	–	–	–	–	E	
	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
	–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**		
	–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**		

OpEx

Wirtschaftstätigkeiten	Code(s)	Absoluter OpEx	OpEx-anteil	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag*					
				Klima-schutz	Anpas-sung an den Klima-wandel**	Wasser- und Meeres-ressour-cen	Kreislauf-wirt-schaft	Umwelt-ver-schmut-zung	Biologi-sche Vielfalt und Öko-system
		Mio. €	%	%	%	%	%	%	%
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	49	12,3	12,3	0,0	–	–	–	–
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		49	12,3	12,3	0,0	–	–	–	–
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	331	82,9	82,9	0,0	–	–	–	–
OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)		331	82,9	82,9	0,0	–	–	–	–
Gesamt (A.1 + A.2)		381	95,3	95,3	0,0	–	–	–	–
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		19	4,7						
Gesamt (A + B)		**399**	**100,0**						

* Für das Berichtsjahr 2022 erstreckt sich die Offenlegung der Leistungskennzahlen auf die EU-Umweltziele 1 und 2. Die Ermittlung und Offenlegung der taxonomiekonformen Anteile der Leistungskennzahlen mit Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 ist kein Bestandteil der Berichtspflicht für das Geschäftsjahr 2022.

** Vonovia legt taxonomiekonforme Anteile der Geschäftsaktivitäten mit Bezug zu EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz) offen. Wir haben keinen wesentlichen Beitrag unserer Geschäftsaktivitäten zu EU-Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel) identifiziert. Es liegen nicht für alle taxonomierelevanten Tätigkeiten von Vonovia DNSH-Kriterien vor. Da auch in diesen Fällen keine erhebliche Beeinträchtigung des jeweiligen Umweltziels vorliegt, haben wir entsprechend ebenfalls „J" eingetragen.

*** Eine Offenlegung der Vorjahreswerte erfolgt gemäß Berichtspflicht erstmalig für das Berichtsjahr 2023.

	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									Kategorie	
	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosysteme	sozialer Mindestschutz	Taxonomiekonformer OpEx-Anteil, Jahr 2022	Taxonomiekonformer OpEx-Anteil, Jahr 2021***	Kategorie (ermöglichende Tätigkeiten)	Kategorie (Übergangstätigkeiten)
	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T
	–	J	J	J	J	J	J	12,3	–		
	–	–	–	–	–	–	–	12,3	–		
	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
	–	–	–	–	–	–	–	–	–		

Berichterstattung über die Aspekte der nichtfinanziellen Konzernerklärung

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

Für die Beschreibung der Konzepte und deren Umsetzung hat Vonovia Konzernvorgaben erarbeitet, denen sich Deutsche Wohnen im Zuge der Integration angeschlossen hat. In diesem Rahmen werden die Konzernregularien, Konzepte und Prozesse somit auch auf die neu hinzugekommenen Geschäftsaktivitäten adaptiert.

Sofern nicht anders ausgeführt, gelten die dargestellten Konzepte für das Berichtsjahr 2022 für den Vonovia Konzern noch ohne Deutsche Wohnen.

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

> Umweltbelange: CO_2-Reduktion Immobilienbestand/ Nachhaltiger Neu- und Umbau
> Sozialbelange: Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur/Wohnen zu fairen Preisen/Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel/Kundenzufriedenheit und Servicequalität
> Arbeitnehmerbelange: Attraktivität als Arbeitgeberin/ Vielfalt und Chancengerechtigkeit
> Bekämpfung von Korruption und Bestechung: Governance und Compliance

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

Umweltbelange

Unter dem Aspekt Umweltbelange sind die von Vonovia als für das Unternehmen wesentlich identifizierten Themen „CO_2-Reduktion im Immobilienbestand" und „Nachhaltiger Neubau und Umbau" zusammengefasst (siehe → **Wesentlichkeitsmatrix**).

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

Als Marktführer der Wohnungswirtschaft in Europa mit einem eigenen Wohnungsbestand von insgesamt 548.524 Wohneinheiten und unseren Developmentaktivitäten haben wir einen signifikanten Hebel für den Schutz von Umwelt und Klima. Im Vordergrund stehen für uns dabei die weitgehend direkt beeinflussbaren Treibhausgasemissionen, die sogenannten Scope-1- und -2-Emissionen. Diese entstehen durch die Versorgung unserer Gebäude mit Wärme und Warmwasser, wobei sich der überwiegende Teil des Gebäudebestands in Deutschland befindet. Auch die Treibhausgasemissionen der vorgelagerten Wertschöpfungskette sowie weitere Umweltaspekte gewinnen für uns an Bedeutung.

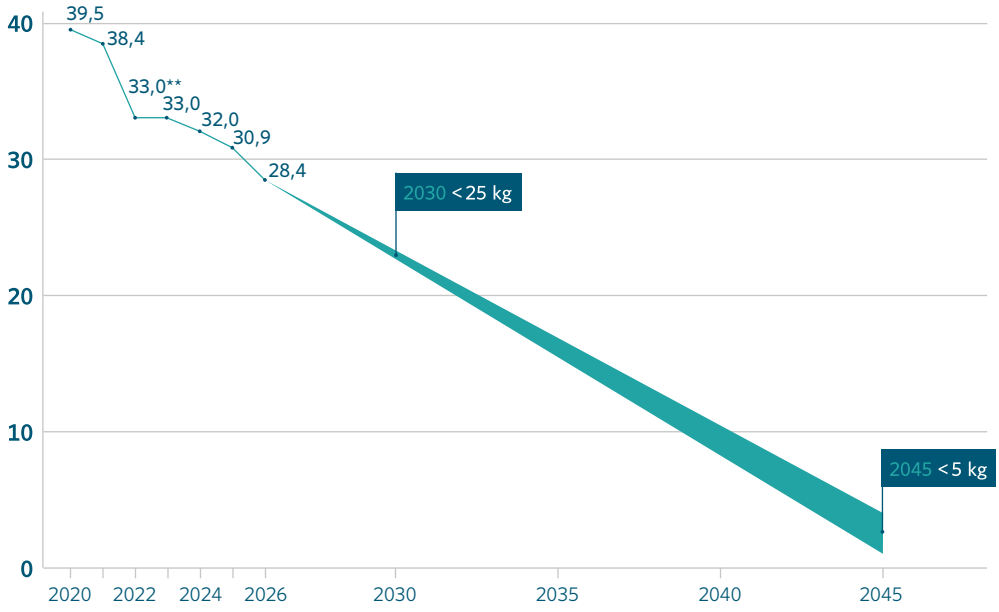
Vonovia hat sich das Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand mit einer CO_2-Intensität von unter 5 kg CO_2-Äquivalente pro m² Mietfläche** zu erreichen. Bis zum Jahr 2030 soll unser Gebäudebestand in Deutschland eine CO_2-Intensität von unter 25 kg CO_2e/m^2 aufweisen. Diese Ziele bestehen auch nach dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen unverändert fort und wurden im Jahr 2022 bestätigt. Auch sind verbindliche Zwischenziele für die nächsten fünf Jahre definiert.

Im Berichtsjahr haben wir die Kompatibilität des Vonovia Klimapfads mit dem Ziel des Pariser Klimaabkommens durch das XDC-Modell von right.based on science berechnen lassen. Das XDC-Modell rechnet die CO_2-Emissionen entsprechend unseres Klimapfads in eine Gradzahl um, die ausdrückt, wie stark sich die Erdtemperatur erhöhen würde, wenn die ganze Welt die gleiche Klima-Performance aufweisen würde wie Vonovia. Demzufolge ist unter Berücksichtigung bereits geplanter Verkäufe der **Vonovia Klimapfad mit einer Erderwärmung von 1,4° Celsius kompatibel**. Als Benchmark diente dabei der 1,5°-Zielpfad des Carbon Risk Real Estate Monitors (CRREM) für Mehrfamilienhäuser in Deutschland (Stand: Juli 2021).

Die Festlegung und Umsetzung des Klimapfads ist Teil unserer systematischen Auseinandersetzung mit dem Klimawandel – bezogen sowohl auf Vonovias Beitrag zur Begrenzung des Klimawandels als auch auf die Folgen des Klimawandels auf die Geschäftsentwicklung unseres Unternehmens. Unser Klimapfad vereint hohe Ambitionen bei der CO_2-Reduktion mit der für seine Umsetzung erforderlichen Wirtschaftlichkeit. Bei seiner Weiterentwicklung haben wir sowohl die Risiken im Blick, die sich z. B. durch zukünftig steigende Preise für die Verursachung von CO_2-Emissionen

Klimapfad Vonovia: Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands

CO_2-Intensität in kg CO_2e/m^2a*



Die 3 Hebel des Klimapfads

1
> Fortsetzung der umfassenden energetischen Sanierung

2
> Ersatz konventioneller Heizungen durch Hybridanlagen und Wärmepumpen
> Photovoltaik auf allen geeigneten Dächern
> Aufbau eigener Nahwärmenetze im Quartier mit erneuerbaren Energien

3
> Umbau des Energiesektors zu CO_2-freier Fernwärme und grünem Strom

* Beinhaltet Scope 1 und 2 sowie Scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette"; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland. Entwicklung des Energiesektors nach Szenario Agora Energiewende KNDE 2045; Vergleich: CRREM Pfad MFH 1,5° DE 2045 = 5,4 kg/CO_2/m² (07/2021); Entwicklung Klimapfad unterstützt durch Fraunhofer ISE.
** CO_2-Intensität für 2022 besser als zum Zeitpunkt der Planung angenommen.

oder die Auswirkungen des Klimawandels auf unsere Gebäude ergeben, als auch die Chancen z. B. in Form von klimaresilienten und besonders wettbewerbsfähigen Quartieren. Eine wichtige Orientierung sind dabei die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD).

Für die Analyse der mit dem Klimawandel verbundenen physischen Risiken hat Vonovia im Berichtsjahr gemeinsam mit Deutsche Wohnen ein IT-Tool gemäß den Vorgaben der EU-Taxonomie entwickelt. Es ermöglicht, physische Klimarisiken für den konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln und zu bewerten.

Dieses sogenannte **Klimarisiko-Tool** deckt das Portfolio und die Developmentprojekte von Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden ab und dient dazu, wesentliche Beeinträchtigungen unserer Geschäftsaktivität durch die Folgen des Klimawandels auf Portfolio- und Objektebene zu analysieren. Die erfassten Klimagefahren sind dabei Hitze, Kälte, Dürre, Zunahme von Niederschlag, Wind bzw. Sturm, Schneelast und Überflutungen. Je nach Granularität der verfügbaren Datenquelle messen wir Klimarisiken auf Objekt- oder Quartiersebene und können für jedes Gebäude im Bestand eine Bewertung der Klimarisiken vornehmen.

Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP4.5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2022) eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist. In diesem Szenario ist für keine der Klimagefahren bis zum Zeitpunkt 2045 ein wesentliches Risiko ermittelt worden.

Im Rahmen der Quartiersstrategie sollen zukünftig Anpassungslösungen auf Portfolioebene definiert und anschließend für jene Objekte oder Quartiere individuell umgesetzt werden, bei denen auf entsprechender Ebene wesentliche Risiken bestehen. Zu den Anpassungsmaßnahmen zählen insbesondere die Dämmung von Gebäuden und der Austausch von Fenstern für Wärme- und Kälteschutz, die Verschattung durch Jalousien und Rollläden sowie angemessene Vorrichtungen zur Versickerung und Aufnahme größerer Niederschlagsmengen. Die individuellen Erkenntnisse aus der Klimarisikoanalyse fließen zukünftig in die spezifischen Quartierssteckbriefe ein, die die Leitlinien für die Bewirtschaftung eines Quartiers darstellen.

Umsetzung der TCFD-Empfehlungen bei Vonovia

Inhalte der Empfehlungen	Umsetzung bei Vonovia	Weitere Informationen
Governance		
Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen	> Der Gesamtvorstand trägt Verantwortung für Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie klimabezogene Risiken und Chancen. > Das Nachhaltigkeitsgremium, bestehend aus Gesamtvorstand und Vertretern der zentralen Fachbereiche Nachhaltigkeit/Strategie, Controlling, Kommunikation, Investor Relations und Rechnungswesen, entscheidet über Strategie und Ziele und überwacht den Fortschritt. > Der zentrale Bereich Nachhaltigkeit/Strategie im Ressort des CEO koordiniert und treibt die Entwicklung und Umsetzung relevanter Maßnahmen voran. > Klimabezogene Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagement-prozesses halbjährlich ermittelt und erhoben, der Prozess wird koordiniert durch Controlling; der Vorstand entscheidet final über die Risikobewertung. > Die energetische Modernisierung im Bestand wird für Deutschland durch den CRO (Regionen und Portfoliomanagement), für Österreich durch CDO und für Schweden durch CEO von Victoriahem verantwortet. > Die technische Umsetzung sowie der Einsatz neuer Technologien erfolgen durch den Value-add-Bereich. > Nichtfinanzielle Steuerungsgröße innerhalb der Unternehmenssteuerung ist der Sustainability Performance Index (SPI). Er enthält die CO_2-Intensität des Gebäudebestands in Deutschland sowie die Primärenergiebedarfsziele für Developmentprojekte.	**Geschäftsbericht 2022:** **Das Unternehmen** **Unternehmensstruktur** **Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia** **Unternehmenssteuerung** **Umweltbelange** **Chancen und Risiken** **Nachhaltigkeitsbericht 2021:** **Umwelt und Klima** **Management von Chancen und Risiken**
Strategie		
Gegenwärtige und potenzielle Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung	> Klimaschutz und CO_2-Reduktion ist als ein wesentlicher Treiber für den langfristigen Geschäftserfolg elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie. > Verbindlicher Klimapfad unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien und in Zusammenarbeit mit Wissenschaft definiert. > Umfassendes Modernisierungsprogramm zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Einsatz von Quartierslösungen mit erneuerbaren Energien (fuel switch). > Derzeit keine wesentlichen physischen Risiken festgestellt; transitorische Risiken u. a. über die Gesetzgebung in Deutschland (CO_2-Bepreisung) und der Europäischen Union sowie durch mangelnde Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen und Aufbau erneuerbarer Energieerzeugung (Balance zwischen Investitionen und Umlagemöglichkeit bzw. Bezahlbarkeit für Mieter). > Chancen insbesondere durch Optimierung im Quartierszusammenhang und eigene dezentrale Energieerzeugung zur Wärmeversorgung und Bereitstellung von Mieterstrom aus erneuerbaren Energiequellen, insb. über Photovoltaik.	**Geschäftsbericht 2022:** **Strategie** **Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia** **Umweltbelange** **Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten** **Nachhaltigkeitsbericht 2021:** **Umwelt und Klima** **Neubau und Umbau**
Risikomanagement		
Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken	> Klimarisiken sind Teil des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses; halbjährliche Bewertung aller Risiken durch Management. > Physische Risiken werden unter Verwendung verschiedener IPCC-Szenarien in einem eigenen Tool vewertet. Wesentliche Risiken werden in der Weiterentwicklung der Quartiere und in der Planung der Developmentprojekte aufgegriffen und ensprechende Anpassungslösungen definiert und umgesetzt. > Die Klimarisikoanalyse über das Klimarisikotool zeigt keine wesentlichen physischen Risiken für den Gebäudebestand der Vonovia.	**Geschäftsbericht 2022:** **Umweltbelange** **Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten** **Chancen und Risiken** **Nachhaltigkeitsbericht 2021:** **Management von Chancen und Risiken**
Kennzahlen und Ziele		
Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden	> Umfassende CO_2-Bilanz für Gebäudebestand und Geschäftsbetrieb gemäß GHG emission protocol und IW.2050 > CO_2e im Portfolio (in Deutschland) 2022: 1.019.431 Tonnen (scopes 1, 2, 3*) > Ausbau erneuerbarer Energien über PV: 533 Anlagen mit 19,3 MWp Nennleistung Ziele: > Nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 (< 5 kg CO_2e/m^2 Mietfläche) > Reduktion der CO_2-Intensität von aktuell 33,0 auf <25 kg CO_2e/m^2 Mietfläche bis 2030 in Deutschland > Installation von Photovoltaik-Anlagen mit Nennleistung von rund 280 MWp bis 2030 > Senkung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs im Neubau auf 27 kWh/m^2 bis 2025	**Geschäftsbericht 2022:** **Strategie** **Unternehmenssteuerung** **Umweltbelange** **Nachhaltigkeitsbericht 2021:** **Umwelt und Klima** **Nachhaltiges Bauen und Entwickeln** **Umweltkennzahlen**

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

CO_2-Reduktion im Immobilienbestand

Der zentrale Indikator für die Steuerung unserer Klima-Performance ist die **CO_2-Intensität des Gebäudebestands**. Sie ist auch ein besonders wichtiger Bestandteil des Sustainability Performance Index (SPI) und damit der Unternehmenssteuerung. Im Berichtsjahr lag die CO_2-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland bei **33,0 kg CO_2e/m^2** (2021: 38,4 kg CO_2e/m^2, exklusive Deutsche Wohnen). Da wir im Berichtsjahr die im Vorjahr angekündigte Umstellung bei der CO_2-Bilanzierung der Fernwärme auf die sogenannte Carnot-Methode vorgenommen haben, sind die Werte nur eingeschränkt vergleichbar. Methodenbereinigt beträgt die Verringerung zum Vorjahreswert rund 10 % (CO_2-Intensität 2021 bei Berücksichtigung der Carnot-Methode: 35,6 kg CO_2e/m^2, exklusive Deutsche Wohnen). Die CO_2-Intensität liegt damit bereits auf dem Niveau des Planwerts für das Jahr 2023. Dies ist neben den Modernisierungsmaßnahmen auch auf unser weiter verbessertes Monitoring zurückzuführen, in dessen Zuge zahlreiche Energieausweise aktualisiert und die spezifischen Emissionswerte eines großen Fernwärmeanbieters berücksichtigt wurden. Da wir damit bereits den ursprünglichen Planwert für 2023 von 33,0 kg CO_2e/m^2 erreicht haben, gefährden die aufgrund gestiegener Baukosten und des veränderten Zinsumfelds gesenkten Erwartungen zur Modernisierung im Jahr 2023 das Einhalten unseres Klimapfads nicht.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
CO_2-Intensität des Bestandsportfolios Vonovia SE (in Deutschland)*	kg CO_2e/m^2 Wohnfläche	38,4 **	33,0	in etwa auf Vorjahresniveau***

* Gesamter Bestand, basierend auf Endenergiebedarf aus Energieausweisen und bezogen auf Mietfläche, teilweise inkl. spezifischer CO_2-Faktoren von Fernwärmeversorgern.
** Exkl. Deutsche Wohnen.
*** CO_2-Intensität in 12/2022 geringer als in Planung erwartet, daher Planwert 2023 in etwa auf Vorjahresniveau.

Zur Umsetzung des Vonovia Klimapfads haben wir drei Hebel identifiziert: die umfassende energetische Modernisierung, die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Quartier sowie eine tiefgreifende Transformation des Energiesektors.

Die energetische Modernisierung zur Steigerung der Energieeffizienz ist ein Grundpfeiler unseres Klimapfads. Um den optimalen Modernisierungspfad für den Bestand zu ermitteln, wurde durch Vonovia das Dekarbonisierungstool (DKT) entwickelt, in dem sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Zielvorgaben einbezogen werden. Das DKT zeigt auf, wie und in welchem Zeitrahmen die Quartiere jeweils modernisiert werden müssen, um das übergeordnete Konzernziel zu erreichen. Für alle Quartiere werden zukünftig differenzierte Lösungskonzepte ermittelt, die in der jeweiligen Planung der Quartiersentwicklung konkretisiert werden.

Im Berichtsjahr wurde dafür ein neuer End-to-End-Prozess zur effizienten Kooperation aller beteiligten Fachbereiche in der Quartiersentwicklung definiert. Die Quartiersberater nehmen hierbei die Schnittstellenfunktion zwischen den verschiedenen Stakeholdern ein, bündeln die Bedarfe und Informationen im Kontext der Quartiersentwicklung und sind das Bindeglied zwischen den internen Bereichen von Vonovia. Zukünftig können so die einzelnen Quartiere individuell betrachtet und damit passgenaue und wirtschaftlich sinnvolle Konzepte im Sinne eines Baukastenprinzips für skalierbare Lösungen mit dem Fokus auf die Kopplung der Sektoren Wärme, Strom und Mobilität erstellt werden. Wir setzen dabei auf eine ganzheitliche Betrachtung des Quartiers, bei der sowohl die Modernisierung der Gebäudehülle (Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden sowie Austausch von Fenstern) als auch eine Umstellung der Energieversorgung hin zu klimafreundlichen Systemen im Zusammenhang betrachtet wird. Wir sind der Meinung, dass viele integrierte Lösungen hinsichtlich der Energieversorgung mit erneuerbaren Energien und CO_2-Optimierung nur in größeren Siedlungszusammenhängen technisch und wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden können.

Die Aktivitäten zur energetischen Modernisierung werden im Ressort des Chief Rental Officers (CRO) federführend durch das Portfoliomanagement koordiniert. In Zusammenarbeit mit den Regionen werden gezielt die zu modernisierenden Quartiere ausgewählt und der optimale Modernisierungsgrad für jedes Gebäude bestimmt. Die Freigabe der Investitionen für die Modernisierungsprogramme erfolgt durch den Gesamtvorstand.

Für zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen werden öffentliche Förderprogramme in Anspruch genommen, um die Kosten für unsere Mieter möglichst gering zu halten. Hierfür spielt insbesondere die Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) eine entscheidende Rolle. Planungen im Immobilienbereich haben langfristig ausgerichtete Zeithorizonte und sind gerade im Quartierskontext komplex. Die mehrfach kurzfristig geänderten Förderbedingungen der BEG haben im Berichtsjahr unsere Planungen jedoch erschwert.

Für eine erfolgreiche Umsetzung unseres Klimapfads benötigen wir verlässliche Rahmenbedingungen und planbare Förderbedingungen. Die Aufnahme der Fernwärme in das CO_2-Kostenaufteilungsgesetz erzeugt einerseits einen Anreiz zur Emissionsreduktion, stellt andererseits aber eine zusätzliche Belastung für zukünftige Investitionsmöglichkeiten dar.

Im Berichtsjahr konnte insgesamt eine **Sanierungsquote von 1,9 %** (exklusive Deutsche Wohnen) erreicht werden. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr (2021: 2,3 %) ist dabei u. a. auf die neuen Förderbedingungen und die Umstellung der internen Steuerungslogik auf die Quartiersebene zurückzuführen, die eine komplexere und damit auch längere Planung erfordert. Im kommenden Jahr soll die Sanierungsquote aufgrund des schwierigen Zinsumfelds, gestiegener Baukosten sowie geringerer Förderung zwischen 0,3 % und 0,8 % liegen.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022	Planwert 2023
Sanierungsquote (in Deutschland)*	%	2,3	1,9	0,3–0,8

* Exkl. Deutsche Wohnen, Planwert 2023 inkl. Deutsche Wohnen.

Um die energetische Gebäudesanierung mittel- und langfristig noch kosteneffizienter zu machen, haben wir im Berichtsjahr die serielle Sanierung vorangetrieben. In Bochum wurde ein Projekt zur Sanierung von 24 Wohnungen nach dem Energiesprong-Prinzip abgeschlossen. Weitere Projekte zur seriellen Sanierung werden aktuell vorbereitet. Darüber hinaus verfolgt Vonovia den Ansatz der digitalen Fernüberwachung von Heizungsanlagen zur optimierten Betriebsführung und frühzeitigen Erkennung von Störungen.

Bei der Heizungsmodernisierung haben wir vor dem Hintergrund der aktuellen Situation auf den Energiemärkten begonnen, die Elektrifizierung der Wärmegewinnung zu beschleunigen. Daher haben wir im Berichtsjahr eine Wärmepumpeninitiative gestartet und nehmen damit eine Vorreiterrolle bei der Installation von Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern ein. Diese stellt einen zusätzlichen Baustein für die Umsetzung unseres Klimapfads dar. Ziel ist es dabei, die CO_2-Intensität von Gebäuden mit bereits gutem Energieeffizienzstandard zusätzlich zu reduzieren und somit den Gasbedarf im Portfolio um bis zu 30 % zu senken. In einer ersten Pilotcharge werden dabei in Dortmund monoenergetische Systeme in 50 Heizverbünden mit über 100 Gebäuden eingebaut. Aufbauend auf den Erkenntnissen soll die Initiative im Jahr 2023 auf weitere Regionen ausgeweitet werden. Hierbei stoßen wir immer wieder auf Hindernisse, insbesondere durch Dauer und Kosten der Erweiterung von elektrischen Hausanschlüssen, die es auf Dauer politisch zu lösen gilt. Wir beteiligen uns am politischen Diskurs zum Wärmepumpenhochlauf und setzen uns für praktikable Lösungen ein.

Ein weiterer Baustein für die Umsetzung des Klimapfads ist die **Erhöhung der Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen**. Bereits 2021 hat Vonovia dazu ein langfristig angelegtes Programm zum Ausbau der Photovoltaik-Kapazitäten gestartet. Im Berichtsjahr war Vonovia im Besitz von **533 Photovoltaik-Anlagen mit einer installierten Leistung von 19,3 MWp**. Das Ziel von 24,4 MWp wurde aufgrund von Lieferschwierigkeiten und Verzögerungen bei den Netzbetreibern nicht erreicht.

Durch den Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen ist das Gesamtpotenzial gewachsen. Unser neues Ziel ist es, die zusätzliche pro Jahr installierte Leistung kontinuierlich zu steigern und bis 2030 eine installierte Leistung von rund 280 MWp zu erreichen (ggü. 18,0 MWp im Jahr 2021). Dabei liegt der Fokus seit 2022 ausschließlich auf Mieterstromanlagen, bei denen der erzeugte Strom direkt im Quartier genutzt wird – für die Versorgung unserer Mieter sowie für den Betrieb von Wärmepumpen. Die Installation ist daher auch eng mit der Wärmepumpeninitiative sowie mit dem Modernisierungsprogramm verzahnt.

Die gesamten Aktivitäten zu erneuerbaren Energien und Energievertrieb sind im Geschäftsbereich Value-add organisiert und werden von einer Generalbevollmächtigten geleitet, die direkt an den Chief Transformation Officer (CTO) von Vonovia berichtet. Um die Ziele zur PV-Leistung zu erreichen, investieren wir auch in eigene Kapazitäten für die Installation und schaffen insgesamt rund 100 neue Arbeitsplätze. Im Jahr 2023 soll die installierte Leistung auf rund 43 MWp mehr als verdoppelt werden. Langfristig wollen wir **bis 2050 alle geeigneten Dächer im deutschen Bestand mit Photovoltaik-Anlage bestücken**.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Anzahl Photovoltaik-Anlagen*	Anzahl	510	533	
Installierte Leistung	MWp	18,0	19,3	43,3

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

Das im Bereich Innovation & Business Building neu aufgebaute Team Energieinnovation unterstützt aktiv die Zielerreichung des Klimapfads durch die Analyse und Prüfung innovativer Technologien. Hierbei konnten bereits entlang des stringenten Innovationsprozesses neue Technologien gezielt gescoutet und unter Einbindung relevanter Stakeholder bis zur Bewertung der technischen Umsetzbarkeit sowie Wirtschaftlichkeit gesteuert werden. Im Fokus steht insbesondere die Prüfung von innovativen Erzeugungs- und Speicherlösungen im Rahmen der dezentralen Energieversorgung.

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

Ein weiterer Bestandteil unseres Klimapfads ist die Bereitstellung ausreichender Mengen an CO_2-freier Fernwärme und Strom durch die Energiewirtschaft. Voraussetzung dafür ist, dass der Energiesektor die von der Politik gesetzten Ziele des Kohleausstiegs und der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien an der Energie- bzw. Stromerzeugung umsetzt. Als wichtigen Schritt dorthin sehen wir den Vorschlag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) zur kommunalen Wärmeplanung. Diese kann langfristige Planungssicherheit hinsichtlich der Verfügbarkeit von Fernwärme in den Kommunen schaffen. Hierbei ist insbesondere eine integrierte Betrachtung von Wärme- und Stromerzeugung unter Berücksichtigung aller Akteure wichtig. Fernwärme ist immer dort ein wichtiger Hebel für uns, wo es wirtschaftlich möglich ist, weitere Bestände an ein Fernwärmenetz anzuschließen und gleichzeitig die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung konsequent vorangetrieben wird. Daher hat Vonovia sich im Berichtsjahr intensiv mit den Dekarbonisierungsstrategien der wichtigsten Fernwärmeanbieter auseinandergesetzt und daraus Handlungsoptionen abgeleitet, die in die langfristige Quartiersstrategie einfließen.

In Österreich werden die Aktivitäten für die energetische Modernisierung wie das gesamte operative Geschäft in Österreich unter dem Dach der BUWOG vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und dort vom Bereich Immobilienmanagement geführt. Seit 2011 ist die BUWOG Partner des „klimaaktiv Pakt“ des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Im Rahmen des Pakts hat die BUWOG das Ziel definiert, bis 2030 eine Reduktion von 55 % gegenüber dem Basisjahr 2005 zu erreichen. Der Großteil der CO_2-Reduktion wird auf das Konto von Modernisierungen und Verbesserungen im Bestand gehen, insbesondere energetische Sanierung, Effizienzsteigerung bei der Beheizung und Umstellung auf umweltfreundlichere Energieträger. Zudem sollen bis 2030 alle Ölheizungen ersetzt werden und damit fünf Jahre früher als gesetzlich vorgeschrieben. Die BUWOG verfügt seit 2013/2014 in Österreich und seit 2018 in Deutschland über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach ISO 50001, ein freiwilliges Instrument, um die Energie-Performance systematisch zu steuern und kontinuierlich zu verbessern. Durch die damit verbundene prozessuale Verankerung im Unternehmen und klare Ziele werden die Energieeffizienz gesteigert, Energieverbräuche gesenkt und die Energiekosten reduziert.

In Schweden werden die Bestandsgebäude der Victoriahem nahezu vollständig mit Fernwärme versorgt, deren Erzeugung bereits heute einen sehr niedrigen CO_2-Ausstoß verursacht. Der Weg zur Klimaneutralität wird daher auch überwiegend durch die weitere Dekarbonisierung der Wärmeversorgung sowie die stetige Verbesserung der Energieeffizienz bestimmt. So ist es das Ziel, bis 2030 den Energieverbrauch pro m^2 um 30 % zu verringern im Vergleich zu 2015. Im Jahr 2022 ist Victoriahem zudem der „Allmännyttans klimatinitiativ“ des schwedischen Wohnungsverbands beigetreten, die ebenfalls das Ziel einer CO_2-freien Energieversorgung bis 2030 hat.

Nachhaltiger Neubau und Umbau

Mit den Neubauaktivitäten schafft Vonovia dringend benötigten neuen und bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten. Das unter der Marke BUWOG firmierende

Developmentgeschäft ist sowohl in der Entwicklung hochwertiger Wohnquartiere für den Eigenbestand (to hold) und für den Direktverkauf (to sell) in Deutschland und Österreich als auch in der Nachverdichtung und Gebäudeaufstockung im Rahmen der Entwicklung der Bestandsquartiere in Deutschland aktiv. Die Aktivitäten des BUWOG-Developmentgeschäfts in Deutschland und Österreich werden vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und die jeweiligen Developmentprojekte über den Vorstand freigegeben.

Bestimmt wird unser Handeln von einem ganzheitlichen Quartiersgedanken, durch den wir Planungskompetenzen und bauliche Maßnahmen im Sinne eines Developments bündeln. Dazu zählt auch der verstärkte Fokus auf Aufstockung und Nachverdichtung, um so zusätzlichen Wohnraum bei gleichzeitiger Minimierung von Flächenversiegelung zu schaffen. Erweitert wird unser Ansatz durch unsere BIM (Building Information Management)-Strategie, durch die wir Erkenntnisse zum gesamten Lebenszyklus unserer Quartiere gewinnen und daraus Maßnahmen ableiten können. Dies trägt einer langfristigen Nachhaltigkeitsorientierung Rechnung, bei der der Gesamtprozess von der Grundstücksfindung zur Schlüsselübergabe und schlussendlich zum Rückbau betrachtet wird, um so den Einfluss eines Gebäudes auf seine Umwelt, Emissionen und den Ressourcenverbrauch zu reduzieren. Bei Neu- und Umbauprojekten achtet Vonovia intensiv auf eine optimierte energetische Gestaltung und den Einsatz erneuerbarer Energien. Dies erreichen wir u. a. durch die Verwendung der deutschen Effizienzhausstandards bzw. der Neubaukriterien des österreichischen „klimaaktiv Pakts“.

Als wichtigster nicht finanzieller Leistungsindikator im Development dient der **durchschnittliche Primärenergiebedarf der neugebauten Gebäude bezogen auf die Mietfläche**. Diese Kennzahl ist Teil des Nachhaltigkeits-Performance Index (SPI) sowie des Planungsprozesses und muss bei allen Vorstandsfreigaben von Neubau- und Developmentprojekten transparent gemacht werden. Im Jahr 2022 betrug der **durchschnittliche Primärenergiebedarf 37,7 kWh/m² und Jahr** und lag damit unter dem Niveau des Vorjahres und unter dem Ziel für das Jahr 2022, bei dem wir von einem gegenüber 2021 deutlich höheren Wert ausgegangen waren. Grund dafür ist insbesondere die frühere Fertigstellung eines im Verhältnis großen Projekts mit niedrigem Primärenergiebedarf. Für 2023 rechnen wir mit einem deutlich niedrigeren Primärenergiebedarf.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf Neubau*	kWh/m² p. a	38,6**	37,7	31,3

* Basierend auf Energieausweisen, ohne reine Gewerbeprojekte und Aufstockungen.
** Exkl. Deutsche Wohnen.

Darüber hinaus ist im Berichtsjahr ressourcenschonendes und umweltbewusstes Bauen und insbesondere die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus stärker in den Vordergrund gerückt. Im Rahmen unseres Dialogprozesses „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“ haben wir gemeinsam mit Vertretern der Wissenschaft, Baustoffherstellern, Planern und Bauindustrie die erforderlichen Rahmenbedingungen für klimaneutrales Bauen diskutiert. Die Ergebnisse haben wir im November auf unserer Abschlusskonferenz vorgestellt und mit Vertretern der Politik diskutiert. Vonovia hat sich dabei zu einer stärkeren Berücksichtigung der Lebenszyklusbetrachtung und zum verstärkten Einsatz nachhaltiger und aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellten Baustoffe verpflichtet. Ebenso soll die Steigerung der Kreislauffähigkeit der Konstruktionen und Bauprodukte sowie die stärkere Kooperation mit unseren Lieferanten zukünftig eine größere Bedeutung haben.

Im Jahr 2023 werden wir diese Ziele in konkrete Maßnahmen überführen und unsere Prozesse dahingehend weiterentwickeln. Der Dialogprozess zeigt dabei auf, dass insbesondere die Politik die Rahmenbedingungen anpassen muss und fordert u. a. die Harmonisierung und Vereinfachung der Regularien, die Beschleunigung der Zulassungsverfahren für nachhaltige Materialien, höhere Fördersätze für die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen, die Stärkung zentraler Sammel- und Rücknahmesysteme sowie verpflichtende Rückbaukonzepte für Neubauten.

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

wird auch in der Bauphase auf Ressourcenschonung und Umweltschutz geachtet.

Sozialbelange

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

Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

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

Daher rückt das Quartier, das direkte Lebensumfeld der Menschen, zunehmend in den Fokus der Immobilienwirtschaft. Lebensqualität wird vermehrt mit der Quartiersebene verknüpft. Die Menschen wollen sich in ihrer Umgebung wohlfühlen und mit ihrem Wohnort identifizieren. Hinzu kommt, dass die Quartiersperspektive der Startpunkt für vernetzte ökologische und soziale Maßnahmen ist.

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

Der quartiersbezogene, ganzheitliche Blick auf das Portfolio erweitert unsere Maßnahmenpalette für die Gestaltung unseres Bestands um vernetzte Ansätze und neue technische Möglichkeiten und hilft uns somit, sozial und ökologisch zukunftsfähige Orte des Zusammenlebens zu entwickeln. Der Quartiersansatz entfaltet insbesondere durch die dort möglichen Synergieeffekte sein Potenzial. Unsere Quartiersentwicklungen werden dabei an klaren Klimaschutzvorgaben ausgerichtet. Durch innovative Konzepte bieten sie eine gute Plattform, um den Herausforderungen des Klimawandels entgegenzuwirken und die CO_2-Emissionen zu reduzieren. Unsere Wohnumfelder und Grünflächen gestalten wir so, dass sie Teilhabe und urbanes Zusammenleben stärken und auch unter ökologischen Gesichtspunkten zukunftsfähig und resilient sind.

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

Das Investitionsprogramm für Quartiersentwicklungen ist der Ort der operativen Umsetzung des Quartiersgedankens bei Vonovia. 2022 befanden sich deutschlandweit 18 Quartiersentwicklungen mit ca. 9.600 Wohneinheiten in diesem auf mehrere Jahre ausgelegten Programmansatz. Er wird im Rahmen der Integration auch auf die Bestände von Deutsche Wohnen erweitert und fortentwickelt.

Das eingetrübte Investitionsklima im Berichtsjahr führte jedoch dazu, dass wir den Start neuer Quartiersentwicklungen an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anpassen mussten. Die im Berichtsjahr seitens der Öffentlichen Hand häufig veränderten Förderbedingungen – z. B. für Anforderungen an Energiestandards bei Neubauten und der plötzliche Wegfall von Förderkulissen – erschweren die notwendigerweise langfristig ausgerichtete und komplexe Planung von Quartiersentwicklungen immens. Dabei sind wir gerade hier auf verlässliche Fördersysteme angewiesen. Wir versuchen dennoch, die Planungen weiterer mehrjährig ausgerichteter Quartiersentwicklungen voranzutreiben und halten unbeirrt an unserem langfristigen Ziel fest, perspektivisch alle Urban Quarters des Portfolios im Rahmen von Quartiersentwicklungen zu optimieren.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022	Planwert 2023
Investitionsvolumen für Quartiersentwicklung in Deutschland (im Geschäftsjahr)*	Mio. €	61,6	78,5	62,8

* Exkl. Deutsche Wohnen, Planwert 2023 inkl. Deutsche Wohnen.

Die für das Geschäftsjahr 2022 geplanten Investitionen für Quartiersentwicklungen in Deutschland in Höhe von 117,8 Mio. € konnten daher nicht vollständig eingesetzt werden. Auch für 2023 rechnen wir mit einem reduzierten Investitionsvolumen. Wir bereiten dennoch weitere Quartiere planungstechnisch so weit vor, dass wir diese direkt in die Umsetzung bringen können, sobald das Investitionsumfeld dies ermöglicht. Wir wollen die damit verbundene Übergangsphase nutzen, um die internen Strukturen und Prozesse – im Sinne von Standardisierung, Innovationen, Lernen und Vernetzung – zu verbessern und aus der Krise gestärkt hervorgehen zu können.

Quartiersentwicklung ist komplexe Teamarbeit und erfordert umfangreiche und zukunftsweisende Kompetenzen aller Mitarbeitenden für die erfolgreiche Umsetzung vor Ort. Vonovia verfolgt hierbei den Ansatz, zentral Unterstützungsleistungen für die Entscheider und Umsetzer vor Ort anzubieten und den Best-Practice-Transfer sicherzustellen. Über das interne Weiterbildungs- und Vernetzungsformat Quartiersakademie bildet Vonovia Mitarbeitende zu Experten in der Quartiersentwicklung aus. Neben der Vermittlung innovativer Konzepte und eines Grundwissens zur Entwicklung und Bewirtschaftung der Quartiere von morgen steht die Ausbildung spezifischer Kompetenzen im Fokus der Quartiersakademie. Gleichzeitig wird ein systematischer Erfahrungsaustausch zu quartiersbezogenen Themen unter den Teilnehmenden ermöglicht. Dieser wird unterstützt durch ein konzernweit nutzbares, online-gestütztes Knowledge-Management-System, den Vonovia Guide.

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

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

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

Wohnen zu fairen Preisen

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

Diese bereits bestehende hohe Nachfrage wird durch den aus dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine resultierenden Zustrom an Geflüchteten weiter verstärkt. Die stark steigende Nachfrage trifft auf ein gleichzeitig ungünstiger werdendes Investitionsumfeld, das sich aus steigenden Bau- und Grundstückskosten, sinkender Förderung, fehlenden Fachkräften sowie überproportional gestiegenen Zinsen ergibt.

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

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

Indem wir unser Kerngeschäft – durch Vermietung und Development – weiter ausbauen, leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der aktuellen Situation auf den

Wohnungsmärkten. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln. Wir befürworten regulierende Eingriffe auf den Wohnungsmärkten, da sie aus unserer Sicht das soziale Gleichgewicht stützen und so für ein stabiles Geschäftsumfeld sorgen. Bei der Vermietung richten wir uns immer nach den geltenden länderspezifischen Gesetzgebungen.

Bei der Umlage von Modernisierungskosten haben wir einerseits stets im Blick, die Belastungen für unsere Mieter sozial verträglich zu gestalten und bieten – im Rahmen unseres Sozialmanagements – individuelle Lösungen an. Andererseits gilt es, angemessene Zielabwägungen zugunsten weiterer Klimaschutzmaßnahmen zu treffen. Im Berichtsjahr 2022 betrug die **durchschnittliche Umlage der Modernisierungskosten 1,20 €/m²**.

Durch den Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen ist der konzernweite Portfoliobestand von Vonovia insbesondere in Berlin stark gewachsen. Gleichzeitig zeigt sich die Wohnsituation gerade dort äußerst angespannt. Als verantwortungsbewusste Partner haben Vonovia und Deutsche Wohnen bereits 2021 gemeinsam Zeichen gesetzt, dass wir an der Situation – und im Verhältnis zwischen Politik, Gesellschaft und Wohnungsunternehmen – in Berlin etwas ändern wollen.

Im Rahmen des 2021 mit dem Berliner Senat vereinbarten „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen" haben wir drei freiwillige Zusagen gegeben: die kommunalen Wohnungsbestände zu stärken, mehr neue Wohnungen zu bauen und Steigerungen bei den Bestandsmieten zu begrenzen. Im Juni 2022 hat Vonovia – als eines von nur zwei privaten Wohnungsunternehmen – das „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin" unterzeichnet, das damit die bisherige Vereinbarung ablöst und mindestens bis 2027 gilt. Das Bündnis schafft nun eine neue, deutlich über die alte Vereinbarung hinausgehende Grundlage für die Zusagen an die Berliner Mieterinnen und Mieter.

Deutsche Wohnen hat darüber hinaus mit dem sogenannten „Mieterversprechen" eine eigene Regelung, die noch bis Mitte 2024 für deren Bestand Gültigkeit hat und parallel zum Berliner Bündnis fortbesteht. Grundsätzlich gilt aber immer die für unsere Mieter günstigere Vereinbarung.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022
Durchschnittliche Miete	€/m²	7,33	7,49

Auch in weiteren Städten und Gemeinden bieten wir geförderten – in Deutschland sind derzeit rund 41.000 unserer Wohnungen preisgebunden – sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigen Einkommen und reagieren mit bedarfsgerechten Angeboten auf die ortsspezifischen Herausforderungen. Diese können unterschiedliche Schwerpunkte haben: In Frankfurt am Main adressieren wir u. a. das Thema Wohnungslosigkeit, in Köln steht eine Neubauoffensive im Fokus und in Dresden geht es um die Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sowie um die gemeinsame Entwicklung von Quartieren und einer abgestimmten Klimastrategie.

Grundgedanke aller Vereinbarungen ist es, dass Vonovia partnerschaftlich mit Politik und Gesellschaft an den kommunalen Herausforderungen arbeiten möchte und wir in unseren Planungen die spezifischen gesellschaftlichen und sozialen Herausforderungen in den Städten berücksichtigen.

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

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

Ebenfalls weiterhin Gültigkeit haben unser besonderer Bestandsschutz für Menschen über 70 Jahre, der auch – ab Januar 2023 – auf den Bestand von Deutsche Wohnen ausgedehnt wurde oder auch die aktive Begleitung von Menschen, die durch die Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind.

Aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten haben viele Mieter Sorge vor hohen Heiz- und Nebenkostennachforderungen. Wie in der Corona-Pandemie gilt auch hier das Versprechen, dass niemand, der aktiv an einer Lösungsfindung mitwirkt, aufgrund nicht leistbarer Energiekosten aus seiner Wohnung ausziehen muss. Hierzu haben wir ein umfangreiches Maßnahmenpaket entwickelt, um den gestiegenen Kosten durch Energiekrise und Inflation entgegenzuwirken. Dazu gehören u. a. die Reduktion der Heiztemperatur in unseren Beständen, um Energie zu sparen, Energiespartipps, Hilfestellungen bei der Beanspruchung

staatlicher Leistungen oder auch individuelle Lösungen, wenn Energiekosten nicht aufgewendet werden können.

Das Jahr 2022 stand vorrangig unter dem Eindruck des Leids in der Ukraine. Hier war – wie schon bei der Fluchtbewegung 2015 in vergleichbarer Situation – schnelle und pragmatische Hilfe gefragt. Insbesondere in den Ballungszentren Berlin und Dresden haben Mitarbeitende des Unternehmens auf verschiedenen Ebenen unterstützt – sei es bei der Bereitstellung von Wohnraum, aber auch durch Möbelspenden, freiwilliges Engagement oder Spenden an Hilfsorganisationen. Deutsche Wohnen – mit ihrem Fokus auf Berlin – hat unter dem Hashtag #Wirhelfen zahlreiche dieser und weiterer Aktionen durchgeführt.

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

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

Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

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

Wir passen unsere Angebote auch diesen sich ändernden Wohnanforderungen an. Dabei möchten wir erreichen, dass unsere Mieter möglichst lange sicher, gesund und selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben können. Sollten irgendwann die räumlichen Gegebenheiten ein eigenständiges Leben nicht mehr ermöglichen, ist es wichtig, dass weiterführende niedrigschwellige Pflegeangebote zur Verfügung stehen.

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

Grundsätzlich verfolgen wir daher das Ziel, jedes Jahr in rund 30 % der neu vermieteten Wohnungen Modernisierungen vorzunehmen, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Dazu prüfen wir Bestandsgebäude auf ihre Potenziale zum Barriereabbau. 2022 konnten rund 10.100 Wohnungen barrierearm (teil-)modernisiert werden. Aufgrund der eingeschränkten Investitionsmöglichkeiten können wir für das Jahr 2023 nur von einem Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen von rund zehn Prozent der Neuvermietungen ausgehen. Wir planen aber, diesen Anteil baldmöglichst wieder auf das angestammte Niveau zurückzuführen. Ab 2023 hat sich Deutsche Wohnen mit ihren Beständen dem Programm zur barrierearmen (Teil-)Modernisierung angeschlosssen.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Anteil barrierarm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen (in Deutschland)*	%	30,0	32,4	rund 10

* Beinhaltet sowohl Maßnahmen bei Mieterwechsel als auch Modernisierungen auf Mieterwunsch; Anzahl Neuvermietungen nach Like-for-like-Betrachtung ohne neu errichteten Wohnraum. Exkl. Deutsche Wohnen, Ziel 2023 inkl. Deutsche Wohnen.

Das für Vonovia neue, separat berichtete, Segment Pflege setzt sich aus den Geschäftssegmenten Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien von Deutsche Wohnen zusammen. In diesem Segment haben wir zum 31. Dezember 2022 insgesamt 3.798 Mitarbeitende im Pflegedienst oder in der Einrichtungsleitung beschäftigt. Das operative Pflege-

geschäft läuft auf einer eigenständigen System- und Prozesslandschaft. Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden 39 Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet, von denen sich 38 im Eigentum von Deutsche Wohnen befinden. Hinzu kommen 33 Pflegeimmobilien, die von anderen Trägern bewirtschaftet werden.

Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, eine aktive Lebensweise und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Das Nachfrageumfeld war im Geschäftsjahr weiterhin auf hohem Niveau stabil. Daneben werden im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich seniorengerechte Dienstleistungen angeboten. Mit dem Segment Pflege leistet Deutsche Wohnen einen wesentlichen Beitrag zum demografischen Wandel.

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

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

Kundenzufriedenheit und Servicequalität

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

Unser zentraler, mehrsprachig aufgestellter Kundenservice fungiert als primärer Ansprechpartner, während sich unsere Objektbetreuer und Handwerker um die Anliegen unserer Mieter vor Ort kümmern. So stellen wir einen schnellen und zuverlässigen Service sicher. Wir betreiben eigene Kundenservicecenter in Essen und Dresden und seit Januar 2023 auch in Berlin. Damit tragen wir dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen – und dem damit verbundenen Zuwachs an Kunden – Rechnung. Ziel ist es, dasselbe Qualitätsniveau für das gesamte Portfolio in Deutschland gewährleisten zu können.

Um die Flexibilität und Schnelligkeit weiter zu erhöhen, treiben wir die **Digitalisierung unserer Servicefunktionen** voran. Wichtigster Kanal hierfür ist die Mieter-App, die bereits über eine halbe Million Downloads aufweisen kann und von rund 145.000 Usern aktiv genutzt wird. Die 2021 neu implementierten Funktionen in der App, der digitale Mietvertrag und die Wohnungssuche, wurden gut angenommen. 2022 kam die Funktionalität um die Bereitstellung fernauslesbarer Verbrauchsdaten dazu. So können wir eine vollständige Customer Journey in der Mieter-App abbilden: von der Wohnungssuche und der Vereinbarung von Besichtigungsterminen über die digitale Vertragsgestaltung bis zur Nebenkostenabrechnung und allen weiteren Bestandskundenthemen. Die Kunden-App hat damit das – bislang parallel laufende – Kundenportal abgelöst. Dieses wurde zu Beginn des 4. Quartals 2022 abgeschaltet.

Die Kundenzufriedenheit wird über eine quartalsweise Kundenbefragung erhoben und drückt sich im Customer Satisfaction Index (CSI), dem Kundenzufriedenheitsindex, aus. Sie fließt als unmittelbare nichtfinanzielle Steuerungsgröße und Bestandteil des SPI in die Vorstandsvergütung ein. Im Jahresvergleich konnten wir erneut ein **Allzeithoch im CSI** für Vonovia erreichen und damit das bislang beste Ergebnis vom Vorjahr noch einmal übertreffen. Ziel ist es, diese positive Entwicklung dauerhaft zu festigen. Auch die BUWOG in Österreich sowie Victoriahem in Schweden setzen auf regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragungen.

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

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Steigerung der Kundenzufriedenheit (Customer Satisfaction Index (CSI) in Deutschland)*	%	+4,5	+1,3	auf Vorjahresniveau

* Customer Satisfaction Index (CSI) im Glossar, exkl. Deutsche Wohnen, Ziel 2023 inkl. Deutsche Wohnen.

Im Geschäftsjahr 2022 hat Deutsche Wohnen weiterhin ihre etablierte jährliche Mieterbefragung durchgeführt. Diese setzt sich aus unterschiedlichen Parametern zusammen und fragt nach der Zufriedenheit mit der Wohnsituation der Kunden von Deutsche Wohnen sowie nach der Zufriedenheit von Deutsche Wohnen als Vermieterin. Sie ist nicht mit dem CSI von Vonovia vergleichbar. Die Zufriedenheit von Deutsche Wohnen als Unternehmen stieg im Jahresver-

gleich um fast drei Prozentpunkte 2022: 83,4 %; 2021: 80,7 %). Der Wert für die Zufriedenheit mit der Wohnung blieb auf konstant hohem Niveau und verbesserte sich leicht auf 87,2 % (2021: 86,6 %). Für 2023 ist erstmals eine konsolidierte Erhebung über den CSI geplant.

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

Arbeitnehmerbelange

Unter dem Aspekt Arbeitnehmerbelange sind – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Konzernerklärung – die beiden wesentlichen Themen „Attraktivität als Arbeitgeberin" sowie „Vielfalt und Chancengerechtigkeit" zusammengefasst (siehe → **Wesentlichkeitsmatrix**).

Attraktivität als Arbeitgeberin

Vonovia setzt mit Fokus auf den gewerblichen Bereich auf eine Insourcing-Strategie, d. h. zentrale Aufgaben entlang der Wertschöpfungskette – von Hausmeistertätigkeiten über die Grünflächenpflege bis zur Durchführung von Modernisierungsleistungen – werden größtenteils von eigenen Beschäftigten des Unternehmens übernommen. Aufgrund der damit verbundenen Unabhängigkeit vom Markt, können wir Synergien schöpfen, ein gleichbleibend hohes Niveau anbieten sowie Risiken in Bezug auf die Verfügbarkeit von Fachkräften, z. B. Handwerksdienstleistungen, reduzieren.

Entsprechend haben wir unsere Personalstrategie im Berichtsjahr mit Fokus auf die **drei zentralen Hebel – Recruiting, Aus-/Weiterbildung sowie Bindung bestehender Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** – konsequent weiterentwickelt.

Im Recruiting setzen wir auf ein Maßnahmenbündel, das sich aus der Weiterentwicklung des Bewerbungs- und Einstellungsprozesses, der Anwerbung von Fachkräften aus dem Ausland sowie einem optimierten Ausbildungskonzept und gezielter Weiterqualifizierung technischer Fach- und Hilfskräfte zusammensetzt.

Auch die eigene Ausbildung spielt für den künftigen Personalbedarf eine wichtige Rolle. Daher wollen wir die Ausbildungszahlen auf einem hohen Niveau halten bzw. weiter erhöhen. 2022 konnten wir die Zahl der Auszubildenden – von 561 im Jahr 2021 auf 617 Auszubildende – erneut steigern und einen neuen Höchstwert für Vonovia erreichen. Aufgrund der Integration von Deutsche Wohnen ist der Standort Berlin auch für die Ausbildung in seiner Bedeutung gestiegen. Daher soll hier ein neues Ausbildungszentrum für die handwerkliche Ausbildung entstehen, welches zum Ausbildungsstart im Jahr 2023 seinen Betrieb aufnehmen soll. In Österreich haben wir die Lehrlingsausbildung 2021 neu implementiert. So werden im Berichtsjahr derzeit fünf Lehrlinge durch ihre Ausbildung begleitet, wovon vier bereits ihr drittes Lehrjahr erreicht haben. Ergänzend ist auch ein Trainee-Programm bei der BUWOG angelaufen. Bei unserer schwedischen Unternehmenstochter wird insbesondere auf lokale Recruiting- und gezielte Outreach-Maßnahmen, z. B. in Schulen und im Quartier, gesetzt, wobei im Berichtsjahr rund 800 junge Menschen (davon 60 direkt bei Victoriahem) in ein Arbeitsverhältnis vermittelt werden konnten.

Flankiert werden unsere Recruiting-Maßnahmen durch gezielte Stellenanzeigen und Image-Kampagnen, die über verschiedene Medienkanäle wie Rundfunk oder Social Media geschaltet wurden. Hierzu zählt u. a. unser 2021 etabliertes Format „Hand aufs Werk", das im aktuellen Berichtsjahr ausgeweitet wurde.

Unsere ebenfalls im Jahr 2021 aufgenommene Initiative zur Anwerbung von Fachkräften aus den Bereichen Elektroinstallation sowie Gartenlandschaftsbau aus Kolumbien in Zusammenarbeit mit der Bundesagentur für Arbeit mündete im Herbst 2022 in eine künftige Beschäftigung der neuen Fachkräfte an mehreren Vonovia Standorten. Ein zweiter Durchlauf der Initiative wurde indessen in Kolumbien angestoßen. Das Anwerbeverfahren stellt einen weiteren Baustein unserer Recruiting-Strategie dar, den wir in Zukunft weiter ausbauen möchten.

Neben der Rekrutierung neuer Fachkräfte sowie der Ausbildung ist das Halten und Binden der bestehenden Belegschaft der dritte wesentliche Hebel unserer Personalstrategie. Vonovia hat dabei den Anspruch, sich stetig von innen heraus zu verbessern und die mitgebrachten Potenziale wie Talente unserer Beschäftigten individuell zu fördern. In unserer Vonovia Akademie bauen wir Kompetenzen und Wissen unserer Mitarbeitenden noch gezielter mit Blick auf spezifische Rollen, Funktionen und Bedarfe in der Belegschaft auf und haben das Angebot zusätzlich um neue Trainingsprogramme, kuratierte Lerninhalte und Leitfäden erweitert. On-Demand- und E-Learning-Angebote wie beispielsweise digitale Schulungen für Führungskräfte und Mitarbeitende zu den Themen Selbstmanagement und Storytelling sowie Führungsthemen sollen die Weiterbildung und Qualifizierung bei Vonovia künftig insgesamt agiler und personalisierter gestalten.

In Zeiten deutlich gestiegener Preise für Gas, Strom und allgemeine Lebenshaltungskosten möchte Vonovia mittels einer über 24 Monate ausgezahlten Inflationsausgleichs-

prämie von insgesamt bis zu 3.000 Euro sowie einer einkommensabhänigen Entgelterhöhung zum einen die guten Leistungen der Mitarbeitenden würdigen und gleichsam die eigene Wettbewerbsfähigkeit als Arbeitgeber sichern. Die Leistungen gelten für den Großteil der Belegschaft von Vonovia in Deutschland sowie von Deutsche Wohnen und wurden in konstruktiven Beratungen gemeinsam mit den Mitbestimmungsgremien vereinbart. Den Fokus haben wir dabei auf Einkommensgruppen gelegt, die besonders stark von den steigenden Preisen betroffen sind. Diese können durch die kombinierten Regelungen mit einer deutlichen Steigerung der Gehälter für das Kalenderjahr 2023 rechnen.

Während die Pandemie auch im aktuellen Geschäftsjahr das Arbeitsleben und die Arbeitsorganisation bei Vonovia weitgehend bestimmt hat, haben sich die seit 2021 fortlaufend etablierten Modelle des hybriden Arbeitens sowie unsere Transformationsschritte hin zu flexiblen und digitalisierten Arbeitsprozessen im aktuellen Geschäftsjahr weiterhin bewährt. Dementsprechend haben die zwischen Konzernleitung und Betriebsrat bereits 2019 ausgehandelte Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten sowie entsprechende Vereinbarungen für die österreichischen Kolleginnen und Kollegen bei der BUWOG weiter Bestand.

Die HR-Prozesse des Unternehmens unterstützen diese Flexibilität durch den sukzessiven Ausbau und die Weiterentwicklung von digitalen Prozessen bei Vonovia. So erleichtert eine Vielzahl gebündelter Funktionen wie die Krankmeldung per App oder die digitale Zeiterfassung bereits für zahlreiche Unternehmensbereiche das ortsungebundene Arbeiten unserer Mitarbeitenden.

Zum 31. Dezember 2022 waren **15.915 Mitarbeiter** (31. Dezember 2021: 15.871) und 926 (31. Dezember 2021: 857) Auszubildende bei Vonovia beschäftigt. Davon sind 3.798 Mitarbeiter und 309 Auszubildende dem Segment Pflege und 54 Mitarbeiter SYNVIA zuzuordnen. Dieses ist in der folgenden tabellarischen Darstellung nicht umfasst. Weitere Informationen zum Segment Pflege finden sich im Abschnitt → **Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel**.

Mitarbeiterkennzahlen*

Kategorie	Einheit	2021	2022
Mitarbeiter gesamt	Anzahl	12.088	12.063
davon Frauen	Anzahl	3.414	3.404
davon unbefristet	Anzahl	11.137	11.180
Nationalitäten**	Anzahl	74	84
Durchschnittliches Alter gesamt	Jahre	42,8	43,3
Menschen mit Behinderung**	Anzahl	344	346
Auszubildende gesamt**	Anzahl	561	617
davon kaufmännisch	Anzahl	185	215
davon handwerklich-technisch	Anzahl	376	402
Ausbildungsquote**	%	4,6	5,1

* Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Köpfen, inkl. Deutsche Wohnen (ohne Segment Pflege und SYNVIA; 2021 inkl. SYNVIA). Das Segment Pflege umfasst weitere 3.798 Beschäftigte und 309 Auszubildende – 54 Beschäftigte entfallen auf SYNVIA.
** Ohne Schweden. Berücksichtigt wurden Deutschland und Österreich.

Im Berichtsjahr 2022 wurden die Prozesse und Systeme von Deutsche Wohnen auf die Plattform der Vonovia integriert. Auf beiden Unternehmensseiten wurden im Rahmen der Integrations-Kampagne „ZusammenWachsen“ verschiedenartige Teambuilding-Maßnahmen umgesetzt, um die beiden Unternehmenskulturen und die Beschäftigten beider Belegschaften unter einem Konzerndach zusammenzuführen. Prozessbegleitend hat Deutsche Wohnen ihren Mitarbeitenden Weiterbildungsmaßnahmen, z. B. zum Umgang mit Veränderungen in Organisationen und Transformationsprozessen, angeboten, um gezielt den Integrationsprozess zu unterstützen.

Vonovia bekennt sich in allen Bereichen zu den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), insbesondere zu den Vereinigungsfreiheiten und -rechten. Alle Mitarbeitenden bei Vonovia in Deutschland und Österreich sowie seit Juli 2022 auch bei Deutsche Wohnen werden von Betriebsräten vertreten.

Die **Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** ist für uns ein zentrales Anliegen und daher entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeberin bewerten zu können. Die Veränderung des Mitarbeiterzufriedenheitswerts bildet seit dem letzten Berichtsjahr einen Bestandteil der wesentlichen nichtfinanziellen Steuerungskennzahl des Konzerns – des SPI – und gibt regelmäßig Auskunft über den Grad der Attraktivität von Vonovia als

Arbeitgeberin. Nach unserer umfassenden Befragung im letzten Berichtsjahr haben wir unserer Belegschaft im Rahmen einer konzernweiten Zwischenerhebung auch in diesem Jahr die Möglichkeit gegeben, Vonovia als Arbeitgeberin zu bewerten.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit*	Prozentpunkte	+5,0**	-8,0	über Vorjahresniveau

* Exkl. Deutsche Wohnen, Ziel 2023 inkl. Deutsche Wohnen.
** In Bezug zur Befragung 2019 (der Zeitvergleich umfasst Deutschland und Österreich, Schweden hat 2019 nicht teilgenommen).

Ungleich der Vorjahre haben die Mitarbeitenden im aktuellen Jahr eine übergreifende Frage erhalten, mittels der sie ihre allgemeine Zufriedenheit mit ihrem Arbeitsplatz insgesamt bewerten und an uns zurückmelden konnten. Im Ergebnis muss Vonovia hier erstmals einen Rückgang der Vorjahressteigerung um 8 Prozentpunkte verzeichnen. Daher wollen wir gemeinsam mit konstruktiven Maßnahmen zu einer Rückkehr zum Vorjahresniveau beitragen. An diesem Ziel halten wir unvermindert fest. Bis 2021 hat Deutsche Wohnen Befragungen zur Messung der Mitarbeitendenzufriedenheit im eigenen Konzernverbund durchgeführt. Aufgrund des laufenden Integrationsprojekts wurde die Befragung im aktuellen Geschäftsjahr ausgesetzt. Nach erfolgter Integration wird die unternehmensweite Mitarbeitendenzufriedenheit wieder – mit Einbezug der Kolleginnen und Kollegen von Deutsche Wohnen – gemessen.

In Österreich stieg der sogenannte Trust Index um 15 Prozentpunkte im Vergleich zur Befragung im Jahr 2019. Dies führte zu einer erfolgreichen Zertifizierung im Jahr 2021. Mit der zusätzlichen erstmaligen Teilnahme am „Cultural Audit“ im Jahr 2022 zählt die BUWOG nun offiziell zu den 40 besten Arbeitgebern Österreichs.

Vielfalt und Chancengerechtigkeit

So vielfältig und international wie unsere Mieterschaft ist auch unsere Belegschaft bei Vonovia: Während in unseren Wohnungen und Quartieren Menschen aus mehr als 140 Nationen ein Zuhause gefunden haben, sind in unserem Gesamtkonzern Kolleginnen und Kollegen aus über 80 Ländern beschäftigt. Sie gehören unterschiedlichen Altersgruppen, Religionen oder Weltanschauungen an, haben verschiedene körperliche Beeinträchtigungen, sozio ökonomische Prägungen und leben nach verschiedenen geschlechtlichen Identitäten und sexuellen Orientierungen.

Diese **Vielfalt sehen wir als eine große Stärke und Chance**, die wir gezielt fördern und deren sich darin bietenden Wettbewerbsvorteil wir nutzen wollen. Umgekehrt betrachten wir es als Risiko für das Unternehmen, Diversitätserwartungen nicht erfüllen zu können und haben es daher in unseren Risikokatalog mit aufgenommen. Aktuell bewerten wir dieses Risiko nur mit einer geringen potenziellen Schadenshöhe und einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (<5 %).

Auch wenn wir daraus ableiten, dass wir bereits ein großes Maß an Chancengerechtigkeit und das Ausleben und Fördern von Vielfalt im Unternehmen realisieren konnten, setzen wir kontinuierlich weitere Maßnahmen in diesem Kontext um bzw. passen unsere Maßnahmen sich verändernden Rahmenbedingungen an. So aktualisieren wir unsere Schulungen für diskriminierungsfreies Verhalten und setzen weiterhin verstärkt auf die Integration ausländischer Fachkräfte und geflüchteter Menschen sowie eine hohe Flexibilisierung der Arbeitszeit, um allen Mitarbeitenden eine lebensphasenorientierte Arbeitszeitgestaltung zu ermöglichen. Um das Thema Diversität künftig noch stärker auf der strategischen Ebene des Unternehmens zu verankern, wird aktuell ein umfassendes Angebot zur Führungskräfteentwicklung – u. a. mit Fokus auf das Thema „unbewusste Vorurteile“ – konzipiert, das 2023 ausgerollt werden soll.

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

Eine besondere Aufgabe sehen wir in der Stärkung von Frauen im Unternehmen, da diese – vor allem aufgrund der technischen Berufe im handwerklichen Bereich – mit einem Anteil von 28,2 % an der Gesamtbelegschaft (ohne SYNVIA)

deutlich unterrepräsentiert sind. Der SPI-Indikator „Anteil Frauen in Führungspositionen der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands“ verdeutlicht, dass wir darauf achten, Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen. Bei der Definition des Zielwerts – 30 % bis 2026 – haben wir uns an der Repräsentanz von Frauen im Gesamtkonzern orientiert. In Österreich wurden wir 2021 mit dem equalitA-Gütesiegel für innerbetriebliche Frauenförderung ausgezeichnet. Darüber hinaus ist die BUWOG seit 2017 mit dem staatlichen Gütesiegel als familienfreundlicher Arbeitgeber zertifiziert, welches zuletzt 2020 erneut bestätigt wurde.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Anteil Frauen in Führungspositionen (erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands)*	%	28,0**	25,1	28,6

* Exkl. Segment Pflege und SYNVIA.
** Exkl. Deutsche Wohnen.

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

Verankerung im Unternehmen

Der CEO verantwortet bei Vonovia die Personalarbeit, die als Shared Service in dem Bereich HR zentral verankert ist. 2021 wurde der Shared-Service-Ansatz zu einem HR-Business-Partner-Modell transformiert, das stetig weiterentwickelt wird. Ab dem 1. Januar 2023 umfasst dies auch den Teilkonzern Deutsche Wohnen.

In Österreich und Schweden existieren eigene HR-Bereiche. Österreich berichtet per Dotted Line an den Bereich HR in Deutschland, während Schweden in der Berichtslinie weiterhin nicht fest verankert ist. Das Monitoring und Reporting erfolgt hier bedarfsorientiert. Der Leiter des Bereichs HR tauscht sich regelmäßig mit dem CEO zu den Entwicklungen aus. Die Zielvorgaben und Personalausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organisation getragen. Die organisatorische Integration von Deutsche Wohnen ist mit Ausnahme der SYNVIA-Gruppe sowie der Gesellschaften des Geschäftsfelds Pflege und Betreutes Wohnen zum 1. Januar 2023 abgeschlossen (siehe → **Pflege und Betreutes Wohnen**).

Bekämpfung von Korruption und Bestechung

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

Governance und Compliance

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

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

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

Die im Geschäftsjahr 2021 auf Führungskräfteebene durchgeführte konzernweite (exklusive Deutsche Wohnen), webbasierte Compliance-Risikoanalyse hatte Verbesserungspotenziale in den Bereichen Geldwäscheprävention und IT-Sicherheit identifiziert, während die anderen Bereiche

als gut bis sehr gut aufgestellt angesehen wurden. Als eine Maßnahme daraus wurde zum 1. Januar 2022 der Datenschutzbereich umstrukturiert und im Fachbereich Compliance zentral zusammengeführt. Dies führt zu einer Vereinfachung der internen Prozesse und damit zu deren besseren Absicherung.

Regelmäßige Schulungen bilden die Basis, um Fehlverhalten präventiv zu vermeiden. Ein **umfassender Katalog an Regel- und Pflichtschulungen** ist bereits fest etabliert und an die jeweiligen internen Zielgruppen angepasst. So erhält der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Nachdem 2021 die Digitalisierung von Schulungsformaten, beispielsweise zu den Pflichtschulungen zum Code of Conduct sowie zum Datenschutz, im Vordergrund stand, konnten wir im Berichtsjahr das Compliance-Schulungsangebot um fünf neue Formate erweitern: Pflichtschulungen zum Umgang mit Interessenskonflikten sowie zur Korruptionsbekämpfung adressieren alle Beschäftigen und werden jährlich wiederholt. Auch die zielgruppenspezifischen Schulungen erfolgen im jährlichen Turnus: Mit einem neuen Schulungsformat für den Vertrieb zum Thema Geldwäscheprävention reagieren wir auf die Empfehlungen aus der Compliance-Risikoanalyse. Ebenso neu im Programm sind eine Schulung zum Thema Korruption und Betrugserkennung, die sich an alle Führungsebenen richtet, sowie eine Schulung zum Thema Vertragsabschlüsse für den Development-Bereich.

Das im Jahr 2021 ausgeweitete System für das Beschwerdemanagement und zum **Schutz von Whistleblowern** arbeitet seitdem im Regelbetrieb. Abgesichert durch **Konzernrichtlinien** zur Korruptionsprävention und -bekämpfung, zur Geldwäscheprävention, zum Hinweisgebersystem und zur Compliance steht die **anonyme Whistleblower-Hotline** nicht nur den Beschäftigten, sondern auch Externen wie Kunden und Geschäftspartnern in deutscher und englischer Sprache zur Verfügung. 2023 sollen bis zu sechs weitere Sprachen hinzukommen, um die sprachlichen Barrieren zu minimieren. Die Hotline ergänzt und erweitert das weiterhin fortbestehende System des unabhängigen Ombudsmanns. Sie ist auch im Partnerportal für Geschäftspartner eingebunden. Der halbjährlich extern erstellte Hinweisgeberbericht fließt in den Compliance-Bericht des Unternehmens ein. Über die verschiedenen Elemente unseres Hinweisgebersystems sehen wir uns gut vorbereitet für die Umsetzung des Hinweisgeberschutzgesetzes, welches in Deutschland 2023 Gültigkeit erlangen soll.

Hinweise auf mögliche Diskriminierungsfälle können ebenfalls über das Hinweisgebersystem anonym eingebracht werden. Zusätzlich wurde ein weiteres Meldepostfach im Personalbereich eingerichtet, um mögliche Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz zu erfassen. Dieses deckt in Deutschland vier europäische Antidiskriminierungsrichtlinien ab, die seit dem Jahr 2000 erlassen wurden.

Verantwortlich für die Umsetzung des CMS ist der Vorstandsvorsitzende (CEO). Ein Compliance Committee, dem der Compliance Officer (aus dem Bereich Recht), die Compliance-Manager, die Ombudsperson, Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement, des Betriebsrats sowie der Auslandsgesellschaften angehören (Einbezug Österreich seit 2021 und Einbezug Schweden seit 2022), passt das System regelmäßig aktuellen Anforderungen an und ist für die Weiterentwicklung zuständig. Der Compliance Officer fungiert hierbei als zentraler Ansprechpartner im Unternehmen für Compliance-Fragen und -Verdachtsfälle. Er berichtet regelmäßig und in besonderen Fällen auf ad-hoc-Basis an den Vorstandsvorsitzenden. In seiner Arbeit wird er von den Compliance-Managern und Compliance-Beauftragten in den Fachbereichen unterstützt. Das CMS sowie das Hinweisgebersystem gelten für den gesamten Konzern. Deutsche Wohnen unterhält darüber hinaus eine eigene Rechts- und Compliance-Abteilung, die der Fachbereich Compliance und Datenschutz von Vonovia im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge unterstützt. Sollten im Einzelfall zwingende gesetzliche Regelungen in Österreich oder Schweden den konzernweiten Regelungen entgegenstehen, wird für die Teilkonzerne eine abweichende Regelung in Form einer Länderrichtlinie erlassen. Die Verantwortung hierfür liegt bei der jeweiligen Geschäftsführung.

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

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022
Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)	Anzahl	0	0*

* Exkl. Segment Pflege.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden einzelne Korruptionsverdachtsfälle berichtet, denen wir sorgfältig nachgegangen sind. Keiner der Verdachtsfälle hat sich bestätigt. Darüber hinaus wurden mehrere sonstige Compliance-Verstöße oder -Verdachtsfälle gemeldet, denen jedoch insgesamt der Grad der Geringfügigkeit beigemessen werden kann.

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, 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. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf weitere → **Erläuterungen im zusammengefassten Lagebericht zur „Angabe zu Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS“** und → **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**. Da erst vollständig abgeschlossene Verfahren Eingang in die Darstellung des wesentlichen Leistungsindikators „Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)“ des jeweiligen Berichtsjahres finden, hat dieser Vorfall keinen Bezug zu den ausgewiesenen Kennzahlen für 2021 und 2022.

Achtung der Menschenrechte

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

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

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

Die konkrete **Zusammenarbeit mit externen Partnern und Dienstleistern** regelt Vonovia über den Geschäftspartnerkodex, die Allgemeinen Einkaufsbedingungen, Allgemeine Vertragsbedingungen der Vonovia SE für Bauleistungen sowie einzelvertragliche Vereinbarungen im Rahmen eines strukturierten Lieferantenmanagements. Der Geschäftspartnerkodex muss bereits vor Vertragsabschluss unterzeichnet werden. In ihm regeln wir u. a. alle wesentlichen Anforderungen, die zur Einhaltung der Menschenrechte erforderlich sind – von der Rechtskonformität über die Gewährleistung gesetzlicher Standards bei den Arbeitsbedingungen, der Zusicherung von Vereinigungsfreiheit bis zum Ausschluss von Kinderarbeit, Zwangsarbeit und Diskriminierung. Er wird regelmäßig aktualisiert – das nächste Mal im Jahr 2023 – und gilt für Vertragsbeziehungen in Deutschland und Österreich. In Schweden existiert ein entsprechender eigener Kodex.

Im Rahmen der regelmäßigen Bewertung unserer wesentlichen Lieferanten und Dienstleister über unser Partnerportal achten wir auch auf die Einhaltung der im Kodex genannten Kriterien. Bei Vorfällen und Verstößen greift ein strukturiertes Maßnahmenmanagement, das nach Ausschöpfung aller Mittel auch in einer Auftragssperre und Vertragsbeendigung münden kann. Dem Vertragsabschluss wird in Deutschland eine automatische Prüfung gegen die EU-Sanktionslisten vorgeschaltet, und der Bereich Compliance wird informiert, sobald eine Treffermeldung vorliegt. In Österreich überprüft der dortige Einkauf alle Kreditoren bei der Neuanlage sowie regelmäßig im halbjährlichen Rhythmus im Rahmen eines Compliance-Checks, der auch eine Sanktionslistenprüfung (über den Kreditschutzverband von 1870) umfasst. Durch partnerschaftliche und langfristige Kooperationen bauen wir zudem ein enges Vertrauensverhältnis zu unseren Vertragspartnern auf, welches maßgeblich durch den Einkauf verantwortet wird und in dem sich etwaiges Fehlverhalten adressieren lässt. Der Bereich Einkauf ist seit dem 1. Januar 2022 dem Vorstandsressort des Chief Transformation Officer (CTO) zugeordnet.

Im Berichtsjahr haben wir die Konzernrichtlinie Einkauf überarbeitet, um u. a. Vorgaben für die Einhaltung der Sorgfaltspflichten sowie interne Governance-Verfahren weiter zu stärken. Die neue Richtlinie gilt konzernweit und ist seit dem 1. Januar 2023 in Kraft. Ebenfalls haben wir im

Berichtsjahr die sukzessive Integration der Lieferanten von Deutsche Wohnen in das Partnerportal der Vonovia aufgenommen. Die Strukturen des Zentralen Einkaufs von Vonovia wurden auf den Teilkonzern Deutsche Wohnen übertragen.

Des Weiteren haben wir uns im Berichtsjahr besonders der Vorbereitung auf die Umsetzung der Anforderungen aus dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz gewidmet, das seit dem 1. Januar 2023 in Deutschland gilt. Dazu gehört auch die Überprüfung bestehender Leitlinien, Kodizes und Prozesse sowie die Verankerung von Zuständigkeiten. In diesem Zuge haben wir unsere Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte aktualisiert und in Form einer Konzernrichtlinie im Januar 2023 neu veröffentlicht.

Der Compliance Officer wurde zum 1. Januar 2023 als Menschenrechtsbeauftragter bestellt und berichtet zukünftig regelmäßig an den Vorstand. Er wird durch ein Gremium unterstützt, das Sorgfaltspflichtenkoordinatoren aus relevanten Fachbereichen vereint. Das Gremium tagt ab dem Jahr 2023 mindestens vierteljährlich und tauscht sich zur laufenden Erfüllung der menschenrechtlichen und umweltbezogenen Sorgfaltspflichten von Vonovia aus. Im Berichtsjahr haben wir uns mit der Planung von Schulungen auseinandergesetzt, um zukünftig Mitarbeitende in relevanten Geschäftsbereichen noch stärker für unsere menschenrechtliche und umweltbezogene Sorgfaltspflicht zu sensibilisieren.

Im Berichtsjahr haben wir eine umfassende Risikoanalyse für unsere Lieferkette gestartet und erste prioritäre Risikofelder identifiziert. In unserer Grundsatzerklärung beschreiben wir unser Vorgehen und die identifizierten Risikofelder im Rahmen der Risikoanalyse. Für den eigenen Geschäftsbereich lagen im Berichtsjahr keinerlei Hinweise auf Verstöße gegen die Einhaltung der Menschenrechte vor.

Vonovia hat unterschiedliche Verfahren eingerichtet, um Hinweise auf mögliche Missstände (wie z. B. Menschenrechtsverletzungen, Umweltverschmutzungen, sonstiges rechtswidriges Verhalten) von intern sowie extern zu ermöglichen (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**). Im Berichtsjahr haben wir unser Hinweisgebersystem weiterentwickelt und werden im Jahr 2023 weitere Fremdsprachen integrieren.

Attraktivität am Kapitalmarkt

Das Jahr 2022 war ein bewegtes Jahr, nicht zuletzt auf den Kapitalmärkten. Anleger sind weiterhin bezüglich hoher Inflationsraten, steigender Zinsen, der Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstums sowie des Rezessionsrisikos besorgt. Dies zeigt sich auch am Aktienkurs von Vonovia, der 2022 überdurchschnittlich nachgab. Wir beobachten dabei jedoch ein zunehmendes Auseinanderlaufen der Kapitalmarkterwartungen einerseits und der weiterhin stabilen Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt andererseits (siehe → **Vonovia SE am Kapitalmarkt**).

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

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

Wir legen Wert auf einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten, aus dem wir zum jeweiligen Zeitpunkt das passende Produkt auswählen können, z. B. Anleihen, Schuldscheine, besicherte Immobilienkredite, Commercial Paper, Betriebsmittellinie sowie Förderkredite der KfW und EIB. Von der EIB erhielt Vonovia im November 2022 einen unbesicherten Kredit in Höhe von 600 Mio. €, um das mehrjährige energetische Gebäudemodernisierungsprogramm des Unternehmens zu unterstützen. Innovative Finanzierungsquellen wie ein tokenisierter Schuldschein runden unsere Palette ab. Das ermöglicht uns, unterschiedliche Kapitalmarktteilnehmer wie Investoren, Banken und Versicherungen anzusprechen.

Einen **besonderen Stellenwert in unserer Finanzierungsstrategie nehmen nachhaltige Anleihen** ein. Nachdem wir im Jahr 2021 unseren ersten Green Bond emittieren konnten, waren 2022 bereits alle sieben platzierten Anleihen in Höhe von insgesamt 4 Mrd. € und 1,25 Mrd. SEK nachhaltig ausgerichtet – davon drei Green Bonds und vier Social Bonds. Wir bedienen damit gezielt den Kapitalmarktbedarf, wie die mehrfache Überzeichnung der Order-Books zeigen konnte.

Die Offenlegungsverordnung der Europäischen Union (SFDR) richtet sich an Anbieter von Finanzprodukten und Finanzberater wie Banken, Vermögensverwalter, institutionelle Investoren und Versicherungen. Diese Gruppen müssen sich gemäß der SFDR bei ihren Produkten, Prozessen und Strategien an ESG-Richtlinien orientieren. Wir haben unser Sustainable Finance Framework an der EU-Taxonomie ausgerichtet, was uns von dritter und unabhängiger Seite im Rahmen einer Second Party Opinion (SPO) bestätigt wurde. Alle grünen Anleihen, die wir in diesem Rahmen begeben, sind ökologisch nachhaltig im Sinne der EU-Taxonomie (Umweltziel 1 – Klimaschutz). So hat beispielsweise ein nach Artikel 9 SFDR klassifizierter Fonds die Möglichkeit, in die Green Bonds von Vonovia zu investieren. Unser **Sustainable Finance Framework** sowie weitere Informationen zu unserer nachhaltigen Anleihestrategie haben wir auf unserer Investor-Relations-Webseite veröffentlicht.

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

Nach zweijähriger, Corona-bedingter Pause fand am 27. September 2022 der siebte von Vonovia durchgeführte Capital Markets Day in Bochum statt. Mit Schwerpunkt auf dem ökologischen Aspekt des Megatrends Nachhaltigkeit haben wir mit ca. 50 Investoren und Analysten insbesondere die Themen Dekarbonisierungstool, die Energiezentrale der Zukunft sowie „Internet of Things“ näher beleuchtet. Abgeschlossen haben wir den Capital Markets Day mit einer Property Tour in Bochum, wo wir u. a. unsere „Energiezentrale der Zukunft” gezeigt und erklärt haben, in der wir basierend auf der Idee eines Reallabors innovative Energiesysteme erforschen und in der praktischen Umsetzung testen.

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

Auch im Jahr 2022 haben wir unser **gutes bis sehr gutes Niveau bei allen für Vonovia und ihre Investoren relevanten ESG-Ratings und Benchmarks** halten und punktuell weiter verbessern können. So sind wir weiterhin im renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe als auch u. a. in Nachhaltigkeitsindizes wie dem DAX 50-ESG oder dem STOXX Global ESG Leaders gelistet und werden bei ISS-ESG mit dem Prime-Status geführt. Bei MSCI ESG-Ratings konnten wir 2022 in die höchste Bewertungskategorie (AAA) aufsteigen, während wir bei Sustainalytics zu den fünf Top-Performern im Real-Estate-Bereich (von 1.070 Unternehmen, Stand: 31. Dezember 2022) gehören.

Wesentlicher Leistungsindikator: Performance in relevanten ESG-Ratings*

Ratings	2021	2022
Sustainalytics ESG Risk-Rating	6,7	6,7
MSCI ESG	A	AAA
CDP Climate Change	B	B
ISS ESG	C	C
S&P Global CSA	68	71

* Aufgrund der Integration hat Deutsche Wohnen entschieden, auf eine eigenständige aktive Rating-Bearbeitung im Berichtsjahr zu verzichten. Eine explizite Ausweisung der Ratings des Teilkonzerns Deutsche Wohnen erfolgt nicht. Ab 2023 werden alle aktiven ESG-Ratings konsolidiert bedient.

Für 2023 haben wir uns das Ziel gesetzt, unsere guten Bewertungen in den entsprechenden ESG-Ratings auch für den integrierten Konzern konstant hoch zu halten und unsere Nachhaltigkeits-Performance weiterhin umfangreich und transparent gegenüber dem Kapitalmarkt darzustellen. Neben der regelmäßigen Überprüfung, ob wir in den relevanten Indizes gelistet werden, nutzen wir die Ergebnisse der Bewertungen sowie die Vergleiche mit der Peer Group auch für die gezielte Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsmaßnahmen.

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

Portfoliostruktur

Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Zum 31. Dezember 2022 hatte die Gruppe ein Gesamtimmobilienportfolio bestehend aus 548.524 Wohneinheiten (2021: 565.334), 164.330 Garagen und Stellplätzen (2021: 168.015) sowie 8.838 gewerblichen Einheiten (2021: 9.289). Die Standorte verteilen sich in Deutschland, Schweden und Österreich auf 628 Städte und Gemeinden. Hinzu kommen 72.779 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden. Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand der Gruppe handelt es sich um Mehrfamilienhäuser.

Gemessen am Verkehrswert befindet sich der wesentliche Teil des Immobilienbestands mit rund 89 % in Deutschland. Der Anteil des schwedischen Portfolios am Verkehrswert beträgt rund 8 %, während sich der Anteil des Bestands in Österreich auf rund 3 % beläuft. Zum 31. Dezember 2022 stellt sich das Portfolio wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Ländern

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m²)	Ist-Mieten Multiplikator
Vonovia Deutschland	487.659	29.990	1,8	80.069,1	2.590	29,2
Vonovia Schweden	39.453	2.818	3,4	6.876,3	2.248	20,1
Vonovia Österreich	21.412	1.579	4,9	3.026,5	1.742	25,8
Vonovia gesamt	**548.524**	**34.386**	**2,0**	**89.971,9**	**2.519**	**28,1**

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 4.722,5 Mio. €, davon 263,7 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 566,0 Mio. € Anlagen im Bau, 2.116,4 Mio. € Development, 1.062,6 Mio. € Pflege und Betreutes Wohnen und 713,8 Mio. € Sonstige.

Mieten und Mietentwicklung nach Ländern

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Vonovia Deutschland	2.744	2.615	7,40	3,2	1,8
Vonovia Schweden	342	317	9,73	3,1	2,1
Vonovia Österreich	117	93	5,18	7,7	1,7
Vonovia gesamt	**3.202**	**3.025**	**7,49**	**3,3**	**1,8**

* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Das deutschlandweite Immobilienportfolio der Gruppe umfasste zum 31. Dezember 2022 487.659 Wohneinheiten, 122.297 Garagen und Stellplätze sowie 6.095 gewerbliche Einheiten verteilt auf 476 Städte und Gemeinden. Die Gesamtwohnfläche betrug 29.989.860 m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 61 m². Bei einer Leerstandsquote von 1,8 % wurde in Deutschland eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 7,40 € pro m² erzielt. Die annualisierte Ist-Miete für das Wohnportfolio zum 31. Dezember 2022 betrug für Wohnungen 2.615 Mio. €.

In Schweden umfasste der Immobilienbestand der Gruppe 39.453 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 2.817.871 m², 25.374 Garagen und Stellplätze sowie 2.149 gewerbliche Einheiten. Bei einem Leerstand von 3,4 % erwirtschaftete das Wohnportfolio eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2022 von 317 Mio. €. Die im Durchschnitt 71 m² großen Wohnungen hatten eine monatliche Ist-Miete von 9,73 € pro m² (Inklusivmiete). Schwerpunktmäßig lagen diese in den Regionen Stockholm, Göteborg und Malmö.

Im schwerpunktmäßig in Wien gelegenen österreichischen Bestand erwirtschaftete Vonovia im Wohnportfolio, bestehend aus 21.412 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.578.658 m², eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2022 von 93 Mio. € bei einem Leerstand von 4,9 %. Die monatliche Ist-Miete betrug 5,18 € pro m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 74 m². Das Portfolio umfasste weiterhin 16.659 Garagen und Stellplätze sowie 594 gewerbliche Einheiten.

Bestandsveränderungen

Im Laufe des Jahres 2022 wurde das schwedische Portfolio durch den Ankauf von 830 Wohneinheiten in der Region Malmö erweitert. Zum Zeitpunkt der Übernahme stellte sich das akquirierte Portfolio wie folgt dar:

				Ist-Miete	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)
Landskrona	830	62	6,4	6	8,62

Im Laufe des Jahres 2022 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten der Wohnungen aus dem „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ an die kommunalen Wohnungsgesellschaften berlinovo, degewo und HOWOGE. Außerdem wurden durch die Umsetzung der Portfolio-Management-Strategie in mehreren Transaktionen Objekte aus dem Verkaufsbestand veräußert. Zum Zeitpunkt des jeweiligen Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten stellten sich die abgegebenen Portfolios wie folgt dar:

				Ist-Miete*	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)
Verkaufsportfolios 2022	16.512	1.117,2	3,1	84,7	6,52

* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Neben den Zukäufen bzw. Verkäufen größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Vonovia 2022 um Zugänge aus taktischen Akquisitionen, dem Neubau von Wohnungen und dem Ausbau von Dachgeschossen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern aus dem Verkaufsbestand.

Vonovia investiert in seine strategischen Bestände insbesondere entlang des Klimapfads im Sinne der Nachhaltigkeit und entlang seiner Innovationsstrategie. Dabei ist das Agieren in Quartierszusammenhängen im Fokus der (Neu-)Entwicklung unserer urbanen Wohnungsbestände. Der wesentliche Teil des Portfolios in Deutschland besteht aus Quartieren, die wir als Urban Quarters klassifiziert haben. Bei den übrigen Bestandsgebäuden handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Gebäudeansammlungen und Solitärbestände, die wir als Urban Clusters zusammengefasst haben. Auch wenn es sich hier im Gegensatz zu Urban Quarters nicht um ganze Siedlungszusammenhänge handelt, kommen auch bei Urban Clusters die langfristigen Asset- und Property-Management-Strategien auf Basis unserer operativen Plattform zum Tragen.

Aus der aktuellen Portfolioanalyse wurde neben dem Verkaufsportfolio für nicht-strategische Bestände (Non Core) und der Einzelprivatisierung innerhalb des Strategic Clusters

(Recurring Sales) das zusätzliche Verkaufsportfolio MFH Sales geschaffen. Dieses beinhaltet den Verkauf von gering rentierlichen Mehrfamilienhäusern, die sich größtenteils außerhalb unserer Urban Quarters befinden. Die entsprechenden Liquiditätszuflüsse sollen primär der Innenfinanzierung dienen.

Im Zuge des Zusammenschlusses mit Vonovia wurde das Immobilienportfolio von Deutsche Wohnen einem Review unterzogen und gleichzeitig ein Abgleich mit dem Vonovia Portfolio vorgenommen, um durch eine abgestimmte Bewirtschaftung beider Portfolios Synergiepotenziale zu erschließen. Aus diesem Grunde wurde die Portfoliostrukturierung an die der Vonovia angeglichen und das Portfolio von Deutsche Wohnen nun integriert ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2022 stellt sich das Portfolio von Vonovia nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Strategie

	Bestand			Verkehrswert*	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m²)
Strategic	421.221	25.736	1,7	66.959,4	2.550
Urban Quarters	339.604	20.559	1,6	54.915,0	2.623
Urban Clusters	81.617	5.177	2,1	12.044,4	2.261
Recurring Sales	28.541	1.946	2,5	5.169,6	2.589
MFH Sales	23.531	1.495	1,7	6.166,0	3.939
Non Core	14.366	812	3,2	1.774,1	1.623
Vonovia Deutschland	**487.659**	**29.990**	**1,8**	**80.069,1**	**2.590**

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

Mieten und Mietentwicklung nach Strategie

	Ist-Miete*			Mietentwicklung
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)	Organisch (in %)
Strategic	2.305	2.224	7,33	3,0
Urban Quarters	1.835	1.776	7,32	2,9
Urban Clusters	470	448	7,38	3,2
Recurring Sales	174	167	7,32	2,2
MFH Sales	174	164	9,27	7,3
Non Core	90	61	6,45	2,6
Vonovia Deutschland	**2.744**	**2.615**	**7,40**	**3,2**

* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

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

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

Das deutsche Portfolio stellt sich zum 31. Dezember 2022 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Regionalmärkten

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m²)	Ist-Mieten Multiplikator
Berlin	144.094	8.629	1,1	27.793,9	3.123	35,0
Rhein-Main-Gebiet	36.869	2.325	2,7	7.545,4	3.164	29,2
Dresden	45.318	2.627	2,4	5.769,2	2.081	26,3
Rheinland	31.744	2.085	1,9	5.631,7	2.628	27,4
Südliches Ruhrgebiet	42.997	2.652	2,3	5.509,3	2.045	25,2
Hamburg	20.131	1.258	0,9	3.653,7	2.825	29,8
Hannover	22.099	1.392	2,2	3.211,9	2.226	25,8
Kiel	25.331	1.458	1,9	3.137,3	2.088	24,6
München	10.560	685	1,1	3.062,1	4.309	39,2
Stuttgart	13.359	840	1,6	2.514,2	2.939	28,6
Nördliches Ruhrgebiet	24.490	1.509	2,2	2.227,0	1.461	19,3
Leipzig	14.200	934	2,2	2.161,3	2.148	27,7
Bremen	11.736	714	1,9	1.559,5	2.131	27,3
Westfalen	9.442	617	1,9	1.235,8	1.980	24,1
Freiburg	4.036	275	1,2	802,1	2.889	29,1
Sonstige strategische Standorte	27.618	1.752	2,5	3.750,2	2.096	24,3
Gesamt strategische Standorte	**484.024**	**29.752**	**1,8**	**79.564,5**	**2.596**	**29,2**
Non-Strategic Standorte	3.635	238	1,9	504,6	1.911	21,5
Vonovia Deutschland	**487.659**	**29.990**	**1,8**	**80.069,1**	**2.590**	**29,2**

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

Mieten und Mietentwicklung nach Regionalmärkten

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio.€)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Berlin	793	756	7,38	3,2	2,0
Rhein-Main-Gebiet	259	248	9,14	3,8	1,9
Dresden	219	204	6,63	2,6	1,8
Rheinland	206	196	7,98	2,9	1,8
Südliches Ruhrgebiet	219	213	6,85	3,5	1,6
Hamburg	123	118	7,87	4,1	1,7
Hannover	125	118	7,21	3,9	1,7
Kiel	127	122	7,09	3,2	1,7
München	78	74	9,10	2,1	2,0
Stuttgart	88	85	8,63	2,7	1,9
Nördliches Ruhrgebiet	115	112	6,30	2,6	1,3
Leipzig	78	71	6,46	2,4	1,7
Bremen	57	55	6,51	3,8	1,8
Westfalen	51	50	6,92	2,8	1,7
Freiburg	28	27	8,22	2,8	1,7
Sonstige strategische Standorte	154	149	7,30	2,9	1,7
Gesamt strategische Standorte	**2.720**	**2.596**	**7,41**	**3,2**	**1,8**
Non-Strategic Standorte	23	19	6,85	2,5	1,6
Vonovia Deutschland	**2.744**	**2.615**	**7,40**	**3,2**	**1,8**

* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Portfolio im Developmentgeschäft

Vonovia Development unter der Marke BUWOG

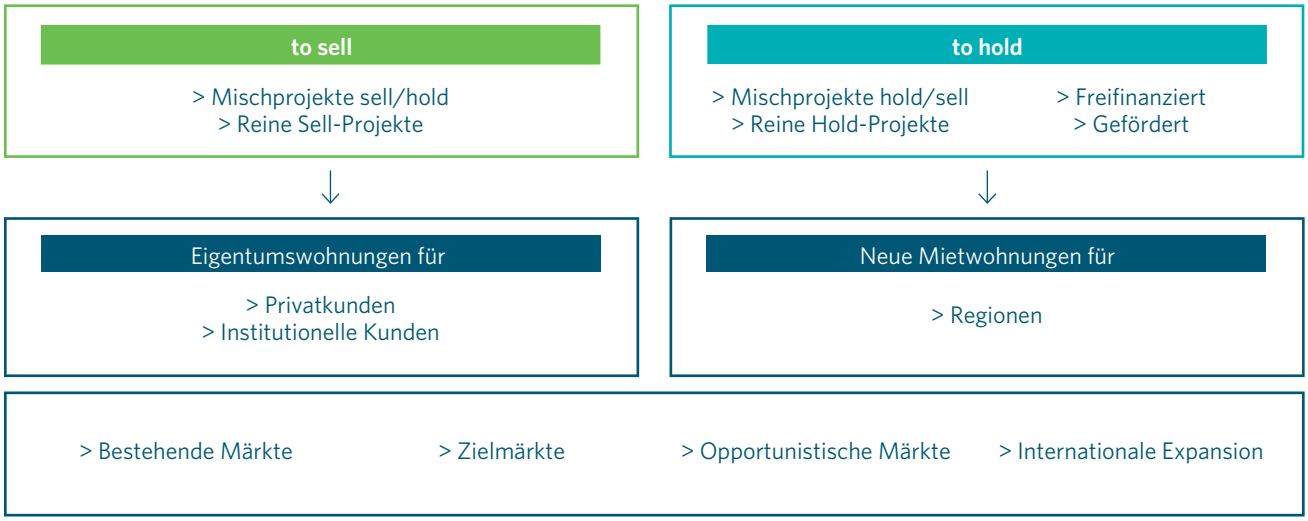
Unter der Marke BUWOG hat sich der Geschäftsbereich Development von Vonovia mit seinen Hauptstandorten Wien und Berlin fest etabliert. Dabei umfasst der Geschäftsbereich Development auch die Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken.

Mit dem Erwerb der Deutsche Wohnen Gruppe konnte eine umfassende Development-Pipeline der bereits bestehenden BUWOG-Projektpipeline hinzugefügt werden. Die regionale Verteilung erstreckt sich damit auf die Kernregionen Berlin, Rhein/Main, Dresden/Leipzig, Hamburg, Stuttgart und München und stellt somit eine Ausweitung des Developmentgeschäfts auf das gesamte deutsche Bundesgebiet dar.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Developmentaktivitäten von Deutsche Wohnen auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrags in die Strukturen der BUWOG mit dem Ziel integriert, neben der Hebung von Harmonisierungs- und Skalenerträgen insbesondere von der Developmentplattform und dem Development-Know-How der BUWOG zu profitieren. Mit den nun gebündelten Kompetenzen und der Möglichkeit zur beidseitigen Nutzung von Synergien können die Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor rascher und effizienter umgesetzt werden.

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

Geschäftsmodell Development



Vonovia hat als bedeutender Akteur im Wohnimmobiliensektor den Anspruch, den aktuellen Herausforderungen wie Wohnungsknappheit, Klimawandel, Integration und generationenübergreifendem Wohnen durch das Immobilienentwicklungs-Know-how mit zielgerichteten Lösungen entgegenzutreten.

Nachhaltiges und erfolgreiches Development

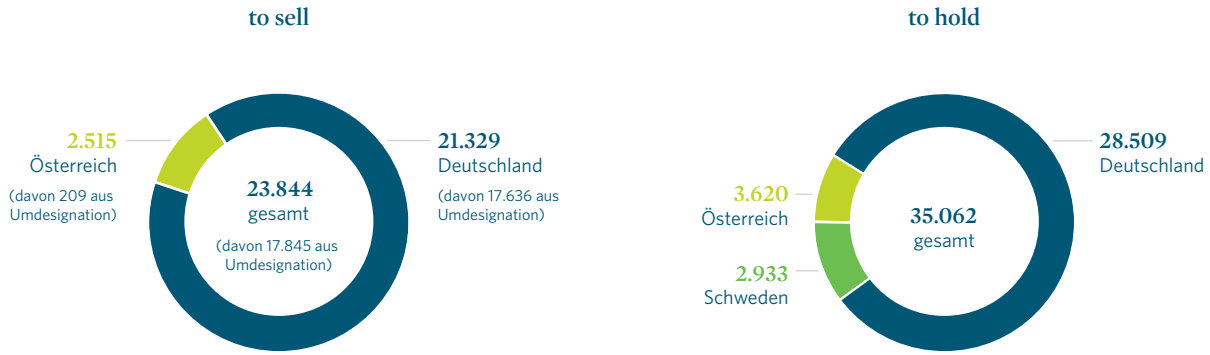
Geschäftsmodell Development

Konzeptionelle und technische Lösungen für die ressourcenschonende Errichtung und den nachhaltigen Betrieb von Wohnquartieren sind ein zentraler Bestandteil des Geschäftsmodells im Development. In den drei Schwerpunktthemen Urbanisierung, Energieeffizienz und demografischer Wandel werden zentrale Aspekte der Nachhaltigkeit bereits in den Frühphasen der Projektentwicklung berücksichtigt. Dies umfasst die Konzeption sozial gemischter Quartiere mit Wohnraum für alle Generationen, die Realisierung von energieeffizienten Neubauprojekten für den ökologisch nachhaltigen Betrieb durch Erwerber sowie für den CO_2-neutralen Bestand und die Schaffung von barrierefreiem und barrierearmem Wohnraum für eine älter werdende Gesellschaft mit veränderten Wohnbedürfnissen.

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

Zertifizierungen kommt eine wichtige Bedeutung zu, um schon in der Planungsphase anhand der Kriterien für ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit mögliche Optimierungen durchzuführen und baubegleitend zu steuern. So wurde etwa der „MARINA TOWER“ von klimaaktiv mit Gold ausgezeichnet und erhielt zudem das ÖGNI-Nachhaltigkeitszertifikat in Gold. Das nachhaltige Engagement der BUWOG in Wien wurde beim Projekt „Kennedy Garden“

Development to sell & to hold (Anzahl Wohneinheiten)



Wertvolle Beiträge für die Gesellschaft und den Konzern

Development

1 Akquisition	2 Entwicklung	3 Planung	4 Realisierung	5 Marketing und Vertrieb
> Identifikation von Ankaufspotenzialen > Einschätzung des Development-potenzials > Due-Diligence-Prüfung (Recht, TAX, Technik, Umwelt, etc.) > Fachübergreifende Akquisitionsteams > Aufbau Projekt-pipeline, Grund-stücksdatenbank	> Entwicklungsidee > Analyse Markt und Regulatorien > Bezirks- und Stadt-vertretung, Bürger-Innen, Dienstleister und weitere Stake-holder > Bebauungsoptimie-rung und Stadtent-wicklung > Koordination der Flächenwidmung	> Integrale Planung und fachübergrei-fende Projektteams > Typen- und Produkt-entwicklung > Festlegung der ästhetischen, ökologischen, funktionellen und wirtschaftlichen Anforderungen > Detaillierte Projekt-kalkulation > Fachplanung > Koordination des Baugenehmigungs-verfahrens	> Baureifmachung > Beschaffung und Vergabe der Bau-leistungen > Gewerke-koordination/ Bauleitung > Bauausführung > Qualitätskontrolle	> Entwicklung der Marketingkonzepte > Verkauf > Erstvermietung > Kundenservice und Nachbetreuung

zudem mit dem Greenpass-Zertifikat gewürdigt. Eine erneute DGNB-Zertifizierung in Gold erhielt das Neubauprojekt „BUWOG NEUMARIEN“ in Berlin-Neukölln. Weitere große Developmentprojekte in Planung sind bereits zur DGNB-Vorzertifizierung registriert, u. a. die Entwicklung des Stadtraums Bayerischer Bahnhof in Leipzig mit rund 1.300 Wohnungen.

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

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

Wertschöpfung und Projektentwicklung

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

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

Im Segment Development unterscheiden wir zwei Verwertungskanäle:

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

Aufgrund der insbesondere durch den Ukraine-Krieg verursachten Störungen der weltweiten Volkswirtschaften und der diese verbindenden Liefer- und Wertschöpfungsketten war der Geschäftsbereich Development im Jahr 2022 mit Blick auf Verkaufspreise, Einstandspreise sowie Rentabilitäten vor besondere Herausforderungen gestellt. Obgleich vor diesem Hintergrund das Geschäftsjahr mit einem zufriedenstellenden Ergebnis abgeschlossen werden konnte, wurden aber im Kontext geänderter Rentabilitätskriterien und zur Stärkung der Innenfinanzierungskraft Developmentprojekte, die bisher dem Portfolio to hold zugeordnet waren, nunmehr in das Portfolio to sell designiert.

Diese Umdesignation umfasst insgesamt 17.845 Einheiten und ein Projektvolumen von 7.195,7 Mio. €.

Developmentkennzahlen im Überblick

Im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete das Segment Development insgesamt und einschließlich des Beitrags der Deutsche Wohnen Projekte ein Adjusted EBITDA von 183,2 Mio. € und trug damit zum erfolgreichen Geschäft von Vonovia bei.

Zum 31. Dezember 2022 lag das Gesamtvolumen des Developmentportfolios bei 58.906 Wohneinheiten (insgesamt 9.348 Einheiten aus Projekten in Bau und insgesamt 49.558 Einheiten aus der Pipeline). Davon entfielen auf das Portfolio von Deutsche Wohnen 13.004 Einheiten.

Im Bereich **Development to sell** wurden im Jahr 2022 Erlöse aus der Veräußerung in Höhe von 560,6 Mio. € erzielt. Davon entfielen 257,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (davon Deutsche Wohnen: 12,5 Mio. €) und 303,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich.

Zum 31. Dezember 2022 lag das Volumen des Development-to-sell-Portfolios nach der zuvor erwähnten Umdesignation bei 23.844 Wohneinheiten, davon 6.538 Einheiten aus Projekten in Bau, 125 Einheiten aus der kurzfristigen und 17.181 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Deutschland lag bei 21.329 Einheiten (6.182 Einheiten aus Projekten in Bau, 125 Einheiten aus der kurzfristigen und 15.022 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Auf Deutsche Wohnen entfielen 8.049 Einheiten. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Österreich lag bei 2.515 Einheiten (356 Einheiten aus Projekten in Bau und 2.159 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline).

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 1.678 Wohneinheiten des Portfolios to sell fertiggestellt, davon 484 Einheiten in Deutschland (Deutsche Wohnen: 80 Einheiten) und 1.194 Einheiten in Österreich.

Im Bereich **Development to hold** wurde im Jahr 2022 ein Fair Value von 433,9 Mio. € realisiert. Davon entfielen 265,0 Mio. € auf Deutschland, 160,5 Mio. € auf Österreich und 8,4 Mio. € auf Schweden.

Das Development-to-hold-Portfolio nach Neudesignation umfasste zum 31. Dezember 2022 35.062 Wohneinheiten, davon 2.810 Einheiten aus Projekten in Bau, 381 Einheiten aus der kurzfristigen und 31.871 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline. Der Anteil aus Deutschland lag bei 28.509 Einheiten (2.352 Einheiten aus Projekten in Bau, 364 Einheiten aus der kurzfristigen und 25.793 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Davon entfielen 4.955 Einheiten auf Deutsche Wohnen. Der Anteil aus Österreich lag bei 3.620 Einheiten (296 Einheiten aus Projekten in Bau und 3.324 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus Schweden lag bei 2.933 Einheiten (162 Einheiten aus Projekten in Bau, 17 Einheiten aus der kurzfristigen und 2.754 aus der mittelfristigen Pipeline).

Insgesamt wurden in diesem Bereich 2.071 Wohneinheiten fertiggestellt, davon 1.338 Einheiten in Deutschland, 592 Einheiten in Österreich und 141 Einheiten in Schweden.

Pflege und Betreutes Wohnen

Segment Pflege

Den Megatrend des demografischen Wandels und insbesondere der alternden Gesellschaft begegnen wir aktuell auch durch das Angebot von Einrichtungen zur Pflege und zum Betreuten Wohnen älterer Menschen. Hierfür bewirtschaften wir entsprechende Pflegeimmobilien und bieten Dienstleistungen zur Pflege und zum Betreuten Wohnen an.

Ähnlich wie im Vermietungsgeschäft fokussieren wir uns im Pflegesegment auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen, da hier der Bedarf an pflegerischen und betreuenden Angeboten (vollstationäre Pflege sowie betreute Wohnformen in Verbindung mit ambulanten und teilstationären Pflegeformen) besonders hoch ist. Dabei achten wir insbesondere auf hochwertige Immobilien sowie eine hohe Qualität von Pflege, Betreuung und Service.

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Vorstand von Deutsche Wohnen einen Prozess zur Überprüfung des Pflegesegments hinsichtlich dessen künftiger strategischer Bedeutung innerhalb des Konzerns angestoßen. Dabei sind beispielsweise Fragen zu beantworten, ob vor dem Hintergrund der heterogenen Regulatorik im Pflegebereich, der Anforderungen an und der Verfügbarkeit von Personal und der erwarteten Rentabilitätsentwicklung das Segment weiter ausgebaut werden kann oder es veräußert werden soll und kann. Im Rahmen dieser strategischen Überprüfung hat der Vorstand von Deutsche Wohnen das Pflegesegment auch einem Markttest unterzogen. Endgültige Ergebnisse und Entscheidungen lagen bis zur Aufstellung des Abschlusses noch nicht vor.

Pflegebetriebe

Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet. Die Einrichtungen bieten dabei vollstationäre Pflege mit dem Ziel, einen aktiven Lebensstil und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Daneben werden im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich seniorengerechte Dienstleistungen angeboten.

Pflegeimmobilien

Im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen werden 72 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 9.540 Pflegeplätzen erfasst, wovon sich 71 im Eigentum von Deutsche Wohnen befinden. Damit sind wir einer der größten Bestandshalter von Pflegeimmobilien in Deutschland.

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen:

39 Pflegeeinrichtungen (ca. 5.240 Plätze) bewirtschaften die konzerneigene KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH gemeinsam mit deren Tochtergesellschaften, die Hamburger Senioren Domizile GmbH (HSD) sowie die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH.

Weitere 33 Einrichtungen (ca. 4.300 Plätze) werden von verschiedenen konzernfremden Betreibern gepachtet und langfristig bewirtschaftet.

Unternehmenssteuerung

Steuerungsmodell

Die Unternehmenssteuerung ist auf unsere → **Unternehmens-strategie** und unsere nachhaltigen Geschäftsaktivitäten abgestimmt.

Im Geschäftsjahr 2022 hat Vonovia zunächst bis zum Ende des 4. Quartals 2022 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.

Zum Ende des 4. Quartals 2022 wurde das Segment Deutsche Wohnen aufgelöst und in die Segmente **Rental, Value-add, Recurring Sales, Development** und **Pflege** überführt. Einzelheiten dazu sind im Anhang unter → **[A2] Anpassungen der Vorjahresangaben** dargestellt.

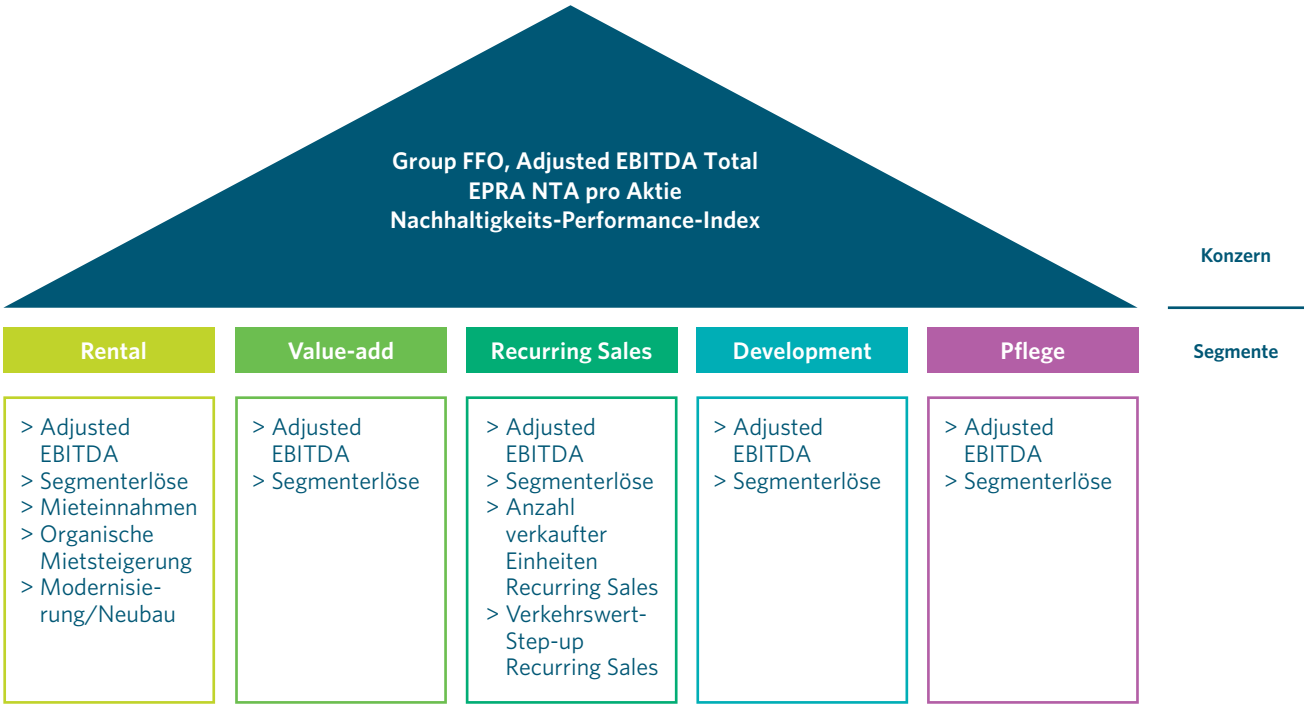
Im **Segment Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Es umfasst unsere Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden.

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

Das **Segment Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (MFH Sales/Non Core). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte Sonstiges aus.

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

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



Steuerungskennzahlen

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

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

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

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

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

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

Das Steuerungssystem umfasst folgende Kennzahlen:

Finanzielle Steuerungskennzahlen

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

Herleitung Group FFO

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

Aufgrund des geringen Steuerungseinflusses von Vonovia auf die operativen Ergebnisse der nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen werden ab der Berichtsperiode 30. September 2022 die Ergebnisbestandteile dieser Gesellschaften nicht mehr in die steuerrungsrelevanten Größen Adjusted EBITDA Total und Group FFO einbezogen. Die entsprechenden Vorjahresangaben wurden angepasst.

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

Das Adjusted EBITDA Rental spiegelt das operative Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien wider. Es lässt sich unterteilen in die drei zentralen Komponenten Segmenterlöse Rental, Aufwendungen für Instandhaltung und operative Kosten des Segments Rental.

Letztere beinhalten alle Aufwendungen und Erträge, die nicht Aufwendungen für Instandhaltung oder Mieteinnahmen des Segments Rental darstellen.

Neben den Aufwendungen für Instandhaltung investieren wir in großem Umfang in unsere Immobilienbestände. Hierfür unterscheiden wir in substanzwahrende Investitionen sowie in wertschaffende Investitionen in Form von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand.

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

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

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

Das Segment Pflege umfasst alle Aktivitäten der Bewirtschaftung der eigenen vollstationären Pflegeeinrichtungen sowie die Verpachtung von Pflegeimmobilien an Dritte. Die Steuerung der Geschäftsaktivitäten des Segments Pflege erfolgt über die Segmenterlöse und das Adjusted EBITDA Pflege.

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

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

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

Herleitung Segmenterlöse Total

	Mieteinnahmen Konzern
(+)	Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet
(+)	Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung aus dem Segment Pflege
(+)	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, soweit diese auf Recurring Sales entfallen
(+)	Interne Erlöse Value-add
(+)	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten
(+)	Fair Value Development to hold
=	**Segmenterlöse Total**

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

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

Herleitung EPRA NTA pro Aktie

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

* Anteil für Hold-Portfolio.
** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

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

Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

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

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

Aufgrund dieser Ausrichtung haben wir mit dem Geschäftsjahr 2021 den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** als zentrale nichtfinanzielle Steuerungsgröße eingeführt. Indikatoren des Nachhaltigkeits-Performance-Index sind die CO_2-Intensität im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie der Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management.

Jede Komponente wird mit einem individuellen Faktor gewichtet, und für jede Komponente wird eine jährliche Zielgröße festgelegt. Die gewichteten Zielgrößen entsprechen zusammengefasst einem Zielwert von 100 %, dessen Erreichung jährlich angestrebt wird. Für die Zielerreichungsmessung für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Vergleich der Performance jeweils ohne Einbeziehung von Deutsche Wohnen gezogen. In der Berichterstattung über die Ausprägung der Einzelindikatoren innerhalb der nichtfinanziellen Konzernerklärung werden die Geschäftsaktivitäten von Deutsche Wohnen mit berücksichtigt (ohne das Segment Pflege und Betreutes Wohnen), sofern nicht anders ausgewiesen. Die Zielsetzungen für 2023 sind vollständig inklusive Deutsche Wohnen.

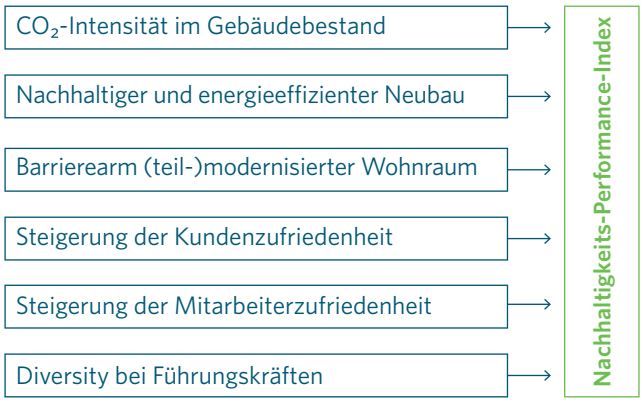
Die **organische Mietsteigerung** zeigt die Steigerung der monatlichen Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia und zum Berichtsstichtag vermietet war, zuzüglich der Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen. Die monatliche Ist-Miete pro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

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

Die **Anzahl der verkauften Einheiten** aus **Recurring Sales** zeigt unsere stetigen Bemühungen im Bereich der Wohnungsprivatisierung. Gesondert hiervon weisen wir Non Core/Sonstiges aus.

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

Nachhaltigkeits-Performance-Index



Wirtschaftsbericht

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Für die Unternehmensführung stellen die nachhaltig geänderten Rahmenbedingungen an den Märkten, insbesondere der Anstieg von Zinsen und Inflation in Kombination mit einer gestiegenen Verunsicherung an den Rohstoffmärkten und nach wie vor gestörten Lieferketten, ein hochkomplexes Umfeld dar.

Das operative Geschäft verlief 2022 insgesamt positiv. Das Adjusted EBITDA Total stieg um rund 23 %. Die EBITDAs der Segmente Rental, Recurring Sales und Pflege entwickelten sich positiv. Das Adjusted EBITDA des Segments Development lag nahezu auf Vorjahresniveau. Für das Adjusted EBITDA des Segments Value-add war ein Rückgang von rund 18 % zu verzeichnen. Insgesamt waren moderate Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie spürbar. Diese Auswirkungen zeigten sich vor allem bei der Rohstoffbeschaffung.

Zum 31. Dezember 2022 waren die Bestände von Vonovia mit einer Leerstandsquote von 2,0 % nahezu voll vermietet. Der Kundenzufriedenheitsindex CSI lag im 4. Quartal 2022 0,2 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahresquartals. Im Durchschnitt des Gesamtjahres konnte die Kundenzufriedenheit dennoch um 1,0 Prozentpunkte im Einjahresvergleich gesteigert werden.

Die hohen Kundenzufriedenheitswerte bestätigen unsere Anstrengungen in der Bewirtschaftung und bilden mit der niedrigen Leerstandsquote ein solides Fundament für unser Geschäft. Gleichzeitig bedeutet dies auch stabile Cashflows und damit eine stabile Basis für die Erträge aus unseren Immobilien.

Die Überzeugung, dass die Herausforderungen durch die Megatrends weiterhin Bestand haben und sich in der Wohnungswirtschaft am besten in Quartierszusammenhängen lösen lassen, ist unverändert gültig.

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

Aus der aktuellen Portfolioanalyse wurde neben dem Verkaufsportfolio für nicht-strategische Bestände (Non Core) und der Einzelprivatisierung innerhalb des Strategic Clusters (Recurring Sales) das zusätzliche Verkaufsportfolio MFH Sales geschaffen, das primär der Innenfinanzierung dienen soll. Die entsprechenden Erträge werden zukünftig zusammen mit Non Core als Teil des Segments Non Core/Sonstiges ausgewiesen.

Infolge des Zinsanstiegs kam es zu einem weiteren Anstieg der Kapitalkosten, sodass Wertberichtigungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte sowie auf Markenrechte des Pflegebereichs in Höhe von insgesamt 1.040,3 Mio. € vorgenommen wurden. Darüber hinaus wurden bis zum 31. Dezember 2022 at-equity-Beteiligungen in Höhe von 330,7 Mio. € wertberichtigt. Gegenläufig führte der gestiegene Diskontierungszinssatz für die Bewertung der Pensionsrückstellungen zu versicherungsmathematischen Gewinnen.

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

Im 2. Quartal 2022 wurden zwei Bonds über jeweils 500 Mio. € zurückgeführt, davon einer vorzeitig. Darüber hinaus wurden planmäßig Commercial Paper in Höhe von weiteren 500 Mio. € zurückgeführt.

Im November 2022 hat Vonovia einen Social und einen Green Bond in Höhe von zusammen 1,5 Mrd. € mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 6,3 Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,875 % begeben. Mit den Erlösen wurden Anleihen in Höhe von rund 1,0 Mrd. € mit Fälligkeiten in den Jahren 2023 und 2024 vorzeitig zurückgekauft.

Das Jahr 2022 stand auch unter dem Zeichen der Integration von Deutsche Wohnen zur Nutzung einheitlicher Prozesse und Systeme sowie zur Hebung von Synergien und der Schaffung gemeinsamer rechtlicher Rahmenbedingungen für die Zusammenarbeit. Ziel dieser Zusammenarbeit ist die Hebung von Vorteilen durch Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skalierungsmaßnahmen durch die Nutzung der Bewirtschaftungs- und Developmentplattform von Vonovia.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. April 2022 wurde für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 1,66 € pro Aktie beschlossen. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Plus von 0,08 € – unter Berücksichtigung der durch die Kapitalerhöhung im Zuge der Übernahme von Deutsche Wohnen gestiegenen Anzahl der Aktien. 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 Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 19.252.608 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von 616.815.055,10 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 672.336.610,64 €.

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat in seiner Sitzung am 8. Dezember 2022 einstimmig entschieden, dass Clara-Christina Streit nach der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2023 den Aufsichtsratsvorsitz übernehmen soll. Sie würde damit auf Jürgen Fitschen folgen, der aufgrund der bei Vonovia geltenden Altersgrenze nicht erneut zur Wahl antreten wird.

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Nach einer lebhaften ersten Jahreshälfte 2022 hat sich laut Europäischer Komission das Tempo des Wirtschaftswachstums in der Europäischen Union im Sommer verlangsamt. Während die durch die Wiederbelebung der Wirtschaft entstandene Dynamik nachlässt, gewinnen die durch Russlands Angriffskrieg gegen die Ukraine ausgelösten kontraktiven Kräfte die Oberhand. Die Energiepreiserhöhungen wirken sich auf die gesamte Wirtschaft aus, und die hohe Inflation schmälert die Einkommen und Ersparnisse der Haushalte so stark wie seit Langem nicht mehr. Eine Rezession in diesem Winter ist wahrscheinlich und die wirtschaftliche Schwäche wird voraussichtlich auch im Jahr 2023 anhalten. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ist die deutsche Wirtschaft laut Schätzung des Statistischen Bundesamts im Jahr 2022 gemessen am Bruttoinlandprodukt (BIP) um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Gleichwohl belastet die Energiekrise laut IfW Kiel die deutsche Wirtschaft weiterhin schwer. In Schweden wuchs das BIP im Jahr 2022 laut Konjunkturinstitutet um voraussichtlich 2,8 %. Die hohe Inflation und die steigenden Zinssätze werden 2023 zu einer Verlangsamung der schwedischen Wirtschaft beitragen. In Österreich wuchs das BIP aufgrund des starken ersten Halbjahres laut WIFO voraussichtlich um 4,7 %. Es dürfte derweil im Winterhalbjahr zurückgehen. Für 2023 wird ein BIP-Wachstum von 0,3 % in Deutschland (IfW Kiel), -0,9 % in Schweden (Konjunkturinstitutet) und 0,3 % in Österreich (WIFO) erwartet.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich insgesamt stabil. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind laut Arbeitsagentur 2022 in Deutschland im Jahresdurchschnitt deutlich gesunken, wobei die Rückgänge auf der günstigen Entwicklung im Vorjahr und im 1. Halbjahr 2022 beruhen. Ab der Jahresmitte hat dann die Erfassung ukrainischer Geflüchteter zu einem Anstieg im weiteren Jahresverlauf geführt. Laut Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 % gesunken. In Schweden betrug die Arbeitslosenquote laut Konjunkturinstitutet im Jahr 2022 voraussichtlich 7,4 %, rund 1,4 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. In Österreich lag die Arbeitslosenquote nach nationaler Berechnung laut Arbeitsmarktservice im Jahr 2022 bei 6,3 % und damit 1,7 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Angesichts der Herausforderungen für die Wirtschaft dürfte sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt 2023 vorübergehend eintrüben. Dann wird eine Arbeitslosenquote nach jeweils nationaler Definition von in Deutschland 5,5 % (IfW Kiel), Schweden 8,1 % (Konjunkturinstitutet) und Österreich 6,5 % (WIFO) erwartet.

Im Jahr 2022 kam es unter dem Druck der Energie-, Lebensmittel- und anderer Rohstoffpreise zu einem spürbaren Anstieg der Inflation. Gemessen am jeweiligen nationalen Verbraucherpreisindex (VPI), lag sie gegenüber dem Vorjahr laut Zahlen der nationalen statistischen Ämter im Jahresdurchschnitt bei 7,9 % in Deutschland und voraussichtlich 8,4 % in Schweden bzw. 8,6 % in Österreich. Für das Jahr 2023 wird erwartet, dass sich der Preisauftrieb abschwächt und die Inflationsraten etwas niedriger ausfallen. Nach jeweils nationaler Definition wird ein VPI-Anstieg von in Deutschland 5,4 % (IfW Kiel), in Schweden 5,2 % (Konjunkturinstitutet) und in Österreich 6,5 % (WIFO) erwartet.

Angesichts der hohen Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins in vier Schritten seit Juli 2022 von 0 % auf nunmehr 2,5 % zum Jahresende 2022 angehoben. Bereits mit 1. Juli stellte die EZB die Anleihenkäufe ein. Die hohe Inflationsrate veranlasste auch die Schwedische Reichsbank dazu, die Policy Rate zunächst im Mai 2022 auf 0,25 % und in drei weiteren Schritten auf nunmehr ebenfalls 2,5 % zum Jahresende 2022 anzuheben. Zudem entschied

die Reichsbank im Juni, in der zweiten Jahreshälfte 2022 in geringerem Umfang Anleihen zu kaufen als ursprünglich beschlossen. Weitere Anhebungen von Leitzins bzw. Policy Rate dürften im Jahr 2023 folgen. So hoben im Februar 2023 die EZB den Leitzins bzw. die Schwedische Reichsbank die Policy Rate auf jeweils 3,0 % an. In diesem Umfeld zogen die Bauzinsen in Deutschland, Schweden und Österreich im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich an.

Der Zinsanstieg belastet die Immobilienmärkte. Die Märkte für Wohneigentum haben sich im Jahresverlauf abgekühlt, und die Zeiten hoher Preisanstiege dürften der Vergangenheit angehören. Die fundamentalen Rahmenbedingungen aus Sicht von Vermietern bleiben derweil laut Savills in Deutschland vorteilhaft. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist spürbar gestiegen, u. a. durch eine stark gewachsene Bevölkerung und weil sich viele Haushalte momentan keinen Eigenheimerwerb mehr leisten können und daher Mieter bleiben. Deutschlandweit stiegen die inserierten Mieten weiter an und lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2022 um 6,6 % (Neubau 6,3 %) höher als im Vorjahresquartal. Weitere Mietsteigerungen sind im Jahr 2023 wahrscheinlich. Mit Blick auf die Bestandsmieten wäre es laut DB Research keine Überraschung, wenn diese künftig strukturell mit deutlich mehr als 2 % pro Jahr zulegen. Savills schätzt, dass das durchschnittliche Mietwachstum für Wohnungen in Schweden im Jahr 2022 bei 3 bis 5 % lag. Es wird voraussichtlich drei bis fünf Jahre dauern, bis die Mietentwicklung zur Inflationsrate aufholt. Gemessen am Index für tatsächliche Mietzahlungen für Hauptwohnungen im Rahmen des Verbraucherpreisindex, stiegen auch die Mieten in Österreich seit Jahresbeginn an und lagen im Dezember 2022 rund 5,4 % höher als im Vorjahresmonat. Frei vereinbare Mieten dürften laut RE/MAX 2023 in Österreich geringfügig steigen, in Landgemeinden könnten sie auch nachgeben.

Während die Wohneigentumspreise zu Jahresbeginn noch kletterten, kühlte die Preisdynamik in Deutschland, Schweden und Östereich im Jahresverlauf spürbar ab. Der empirica Preisindex für Deutschland für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 4. Quartal 2022 dennoch um 0,6 % höher (Neubau 5,2 %) als im Vorjahreszeitraum. Die Preise für Mieter-Eigentümer-Wohnungen in Schweden („Bostadsrätter") sanken laut Svensk Mäklarstatistik im Dezember 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,6 %. Der Wohnimmobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich zeigt für das 4. Quartal 2022 noch einen Anstieg von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr. Die Preisgipfel bei Eigentumswohnungen in Deutschland bzw. Mieter-Eigentümer-Wohnungen in Schweden wurden innerhalb des 1. Halbjahres erreicht. In der Folge gaben die Wohnungspreise im weiteren Jahresverlauf nach. In Österreich zeigt der OeNB-Wohnimmobilienpreisindex im 3. Quartal, nach Anstiegen in den Vorquartalen, nahezu Stagnation bei der Preisentwicklung und gab erst im 4. Quartal nach. Trotz des nach wie vor teils hohen Wohnbedarfs wirken die geänderten Rahmenbedingungen belastend auf die Nachfrage nach Wohneigentum in allen drei Ländern. Angesichts der fundamentalen Angebotsknappheit erwartet DB Research in Deutschland nur eine Preisdelle. Der Preistrend bei Wohneigentum in Schweden und Österreich zeigt laut Boverket bzw. RE/MAX für 2023 zunächst nach unten.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland, Schweden und Österreich ist 2022 voraussichtlich erneut gestiegen und dürfte weiter wachsen. Es fehlt in vielen großen Städten und Metropolregionen nach wie vor an Wohnungen. Indessen sinkt die Bautätigkeit in Deutschland. 2022 wurden nach Schätzung des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe nur 280.000 Wohnungen fertiggestellt und für 2023 könnten es nur 245.000 sein (2021: 293.393). Die Bundesregierung hat sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Für 2023 und 2024 schätzt CBRE einen Wiederanstieg der regulären Zuwanderung (Arbeitskräfte, Familiennachzug, Studenten) von über 350.000 Personen pro Jahr als realistisch ein. Infolge des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine befinden sich zudem aktuell rund eine Million Ukraine-Geflüchtete in Deutschland. Die Wohnungsknappheit düfte damit weiter zunehmen. Laut Schätzung von Boverket müssen in Schweden bis 2030 jährlich rund 63.400 Wohnungen neu gebaut werden. 2022 wurden voraussichtlich rund 64.000 Wohnungen fertiggestellt (2021: knapp 53.000) und damit der jährliche Zusatzbedarf erreicht. Die Bedingungen für den Wohnungsbau haben sich aber seit Anfang 2022 sehr schnell verschlechtert. In Österreich hat laut Bank Austria der Wohnungsbau in den letzten Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum weitgehend Rechnung getragen. Es dürften aber vor allem im Bereich günstiger Mietwohnungen in den größeren Städten noch Lücken bestehen. Im Umfeld der Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Auswirkungen des Ukraine-Kriegs waren im Jahr 2022 die Bauindustrien mit gestiegenen Preisen, gestörten Lieferketten und bestehendem oder drohendem Materialmangel sowie dem Zinsanstieg konfrontiert. In Deutschland und Österreich fehlt es zudem an ausreichend Fachkräften. Laut DB Research dürften die Baukosten insgesamt in Deutschland im Jahr 2023 kaum zurückgehen. Vor dem Hintergrund rückläufiger Bauinvestitionen könnten sich aber Lieferengpässe entspannen und beispielsweise Rohstoffpreise wie schon in den letzten Monaten weiter fallen. In Schweden könnten laut Boverket die Baustoffpreise im 1. Halbjahr 2023 leicht sinken.

Im Zuge der Zinswende zeigte sich nicht nur der deutsche Wohnimmobilieninvestmentmarkt im Jahr 2022 verhaltener. Das Transaktionsvolumen am Wohninvestmentmarkt in Deutschland betrug laut CBRE 13,5 Mrd. € und lag damit 73 % niedriger als im Vorjahr. Die Differenz ist zum einen auf die 2021 getätigte Großtransaktion, die Übernahme der

Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE zurückzuführen, zum anderen befindet sich der Markt laut CBRE in einer Preisfindungsphase, die durch das neue Zinsumfeld ausgelöst wurde und ebenfalls zum Rückgang des Investitionsvolumens beiträgt. Vor diesem Hintergrund stiegen die Spitzenrenditen in den Top-7 Städten an. Gleichzeitig stiegen die Mieten in den Top-7 Städten. Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut Colliers im Jahr 2022 Immobilien im Wert von 19,3 Mrd. € gehandelt, etwa 42 % weniger als im Vorjahr. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 29 % (2021: 33 %) das größte Segment. Laut EHL verzeichnete der österreichische Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 4 Mrd. €, rund 10 % weniger als im Vorjahr. Der Anteil des Segments Wohnen betrug 31,3 % und lag damit niedriger als im Vorjahr (2021: 34,8 %).

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen im Jahr 2022 und zu Jahresbeginn 2023 gehören in Deutschland z. B. Änderungen bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Seit Februar war die Beantragung von BEG-Sanierungsprogrammen wieder möglich. Im April wurde die BEG-Neubauförderung, mit geänderten Förderbedingungen, wieder aufgenommen. Eine Reform der BEG ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Damit gelten neue Bedingungen für die Sanierung zum Effizienzhaus-Standard und für Einzelmaßnahmen. Seit dem 1. März 2023 fördert die Bundesregierung außerdem den Bau besonders klimafreundlicher Gebäude mit günstigeren Krediten. Beim Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat sich zum 1. Januar 2023 beim Neubau das zulässige Primärenergieniveau verschärft. Außerdem trat am 1. Juli 2022 die Reform des Mietspiegelrechts in Kraft. Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern sind Mietspiegel seitdem Pflicht. Weiterhin beschloss das Bundeskabinett 2022 den Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der CO_2-Kosten zwischen Vermieter und Mieter, welches zum 1. Januar 2023 in Kraft trat. Eine für 2023 anstehende Erhöhung des CO_2-Preises wurde auf 2024 verschoben. Der lineare AfA-Satz zur Abschreibung von Wohngebäuden wurde zum 1. Januar 2023 von 2 auf 3 % angehoben. Das gilt für Wohngebäude, die ab Anfang 2023 fertiggestellt werden. In Schweden wurde die Investitionsförderung für Mietwohnungen eingestellt, sie kann nach Ende 2022 nicht mehr gewährt werden. Eine Wiedereinführung in geänderter Form sei laut Savills durchaus möglich. Zum 1. April 2022 wurden in Österreich die Richtwert- und Kategoriemieten erhöht. Zudem kam es 2022 zu einer Einigung bezüglich der Reform der Maklergebühren, ab 1. Juli 2023 werde bei der Wohnungsvermietung das Bestellerprinzip gelten.

Gesamtentwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung 2022 im Überblick

Bei der Analyse der Geschäftszahlen 2022 ist zu berücksichtigen, dass nur eine eingeschränkte Vorjahresvergleichbarkeit gegeben ist, da das Zahlenwerk von Deutsche Wohnen erst seit dem 30. September 2021 in den Vonovia Konzernabschluss einbezogen ist. Zum Ende des 4. Quartals 2022 wurde das Segment Deutsche Wohnen aufgelöst und in die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege überführt.

Insgesamt verzeichnete Vonovia im Jahr 2022 eine stabile Geschäftsentwicklung trotz Ukraine-Krieg und daraus resultierener Preis- und Zinsentwicklung und weiterhin andauernder Corona-Pandemie.

In den eigenen Bestand haben wir für Neubau- und Modernisierung insgesamt rund 1,4 Mrd. € (2021: 1,4 Mrd. €) sowie für Instandhaltung rund 0,9 Mrd. € (2021: 0,8 Mrd. €) investiert. Dabei haben wir 2.071 Wohnungen (2021: 1.373) durch Neubau fertiggestellt. Hinzu kommen 1.678 für den Verkauf bestimmte fertiggestellte Wohnungen (2021: 827).
Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns zuletzt prognostizierten Steuerungskennzahlen und deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2022. Im Vergleich der aktuellen Konzernzahlen zum Vorjahr ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen 2021 die per 30. September 2021 erstkonsolidierte Deutsche Wohnen-Gruppe nur mit den Ergebnisbeiträgen des 4. Quartals 2021 enthalten ist.

	2021 (angepasst)	Letzte Prognose Zwischenbericht Q3 2022	2022
Segmenterlöse Total	5.216,6 Mio. €	6,2–6,4 Mrd. €	6.256,9 Mio. €
Adjusted EBITDA Total*	2.254,4 Mio. €	2.75–2.85 Mrd. €	2.763,1 Mio. €
Group FFO**	1.694,4 Mio. €	2,0–2,1 Mrd. €	2.035,6 Mio. €
Group FFO pro Aktie**	2,18 €	ausgesetzt	2,56 €
EPRA NTA pro Aktie***	62,63 €	ausgesetzt	57,48 €
Nachhaltigkeits-Performance-Index****	109 %	>100 %	103 %

* Vorjahreswerte 2021 vergleichbar gemäß aktueller Kennzahlendefinition/Segmentierung 2022/EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity Beteiligungen).
** Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, Group FFO pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.
*** Basierend auf der neuen Definition für 2022, somit ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien. 2021 angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.
**** Exkl. Deutsche Wohnen.

Die **Segmenterlöse Total** lagen im Jahr 2022 mit rund 6,3 Mrd. € um 19,9 % über dem Vorjahreswert von rund 5,2 Mrd. €. Maßgeblich für diesen Anstieg waren im Wesentlichen die zusätzlichen Mieteinnahmen durch Deutsche Wohnen sowie die Erlöse aus dem Pflegesegment, die im Jahr 2022 mit ihrem Gesamtjahresbeitrag einfließen, während sie im Jahr 2021 nur mit dem Beitrag für das 4. Quartal berücksichtigt wurden.

Das **Adjusted EBITDA Total** lag mit 2.763,1 Mio. € im Jahr 2022 22,6 % über dem Vorjahreswert von 2.254,4 Mio. €. Mit Ausnahme der Segmente Value-add und Development verzeichneten alle übrigen Segmente ein Wachstum beim Adjusted EBITDA. Das Adjusted EBITDA Rental stieg von 1.778,5 Mio. € im Jahr 2021 auf 2.233,5 Mio. € im Jahr 2022 an. Das Adjusted EBITDA Recurring Sales stieg von 113,2 Mio. € im Jahr 2021 auf 135,1 Mio. € im Jahr 2022 an. Das Adjusted EBITDA Pflege stieg von 23,5 Mio. € im Jahr 2021 auf 84,6 Mio. € im Jahr 2022 an. Das Adjusted EBITDA Development lag mit 183,2 Mio. € im Jahr 2022 nahezu auf dem Vorjahreswert von 185,4 Mio. €. Das Adjusted EBITDA des Segments Value-add lag mit 126,7 Mio. € im Jahr 2022 unter dem Vorjahreswert von 153,8 Mio. €.

Der **Group FFO** stieg 2022 um 20,1 % auf 2.035,6 Mio. € (2021: 1.694,4 Mio. €) an. Dies entspricht einem Group FFO pro Aktie von 2,56 € (2021: 2,18 €). Zu dem Group FFO-Anstieg trug im Wesentlichen Deutsche Wohnen, die im Jahr 2022 mit ihrem Gesamtjahresbeitrag einfließt (2021: nur mit dem Beitrag für das 4. Quartal), sowie das verbesserte Adjusted EBITDA Rental, Recurring Sales und Pflege bei. Der Group FFO-Zinsaufwand lag 2022 mit 493,8 Mio. € 24,2 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 397,7 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen durch einen Anstieg des Zinszahlungssaldos (Gesamtjahresbeitrag Deutsche Wohnen in 2022 vs. Quartalsbeitrag 4. Quartal 2021) begründet. Die laufenden Ertragsteuern FFO lagen mit 145,0 Mio. € im Jahr 2022 im Wesentlichen aufgrund des Zugangs Deutsche Wohnen über dem Vergleichswert des Vorjahres von 65,2 Mio. €. Die Konsolidierungseffekte lagen mit 88,7 Mio. € im Jahr 2022 8,7 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 97,1 Mio. €.

Der **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 57,48 € im Jahr 2022 8,2% unter dem Vorjahreswert von 62,63 €. Maßgeblich für die Entwicklung der Nettovermögenskennzahlen war das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von -1.269,8 Mio. € im Jahr 2022 (2021: 7.393,8 Mio. €). Auch die Ausschüttung der Bardividende in Höhe von 672,4 Mio. € im Jahr 2022 (2021: 486,0 Mio. €) wirkte sich auf die Kennzahl aus. Durch die Schaffung des neuen Teilportfolios Recurring Sales (MFH) sind die Hinzurechnungen von latenten Steuern gesunken, da diese nur für Objekte vorgesehen sind, die langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** (Vonovia ohne Deutsche Wohnen) lag im Geschäftsjahr 2022 bei 103 %. Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO_2-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau sowie die barrierearmen (Teil-)Modernisierungen beigetragen.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellt sich positiv dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung, des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils und der durch die ratinggestützten Anleihefinanzierungen gewonnenen Finanzierungsflexibilität mit Blick auf organisches Wachstum. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungs- und Developmentprozessen und der Einsatz von neuen digitalen Softwarelösungen, die kontinuierlichen Recurring Sales sowie ein erfolgreiches Developmentgeschäft fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

Ertragslage

Überblick

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia im Jahr 2022 und deren Werttreiber. Zur eingeschränkten Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte verweisen wir auf die im Kapitel zur → **Gesamtentwicklung des Konzerns** getroffenen Erläuterungen.

in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Segmenterlöse Total	5.216,6	6.256,9	19,9
Segmenterlöse Rental	2.568,5	3.163,4	23,2
Segmenterlöse Value-add	1.176,3	1.272,0	8,1
Segmenterlöse Recurring Sales	491,2	543,4	10,6
Segmenterlöse Development	911,8	998,0	9,5
Segmenterlöse Pflege	68,8	280,1	>100
Adjusted EBITDA Total	2.254,4	2.763,1	22,6
Adjusted EBITDA Rental	1.778,5	2.233,5	25,6
Adjusted EBITDA Value-add	153,8	126,7	-17,6
Adjusted EBITDA Recurring Sales	113,2	135,1	19,3
Adjusted EBITDA Development	185,4	183,2	-1,2
Adjusted EBITDA Pflege	23,5	84,6	>100
Group FFO	1.694,4	2.035,6	20,1
Monatliche Ist-Miete in €/m²	7,33	7,49	2,2
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m²)	28.784	34.525	19,9
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	452.868	550.342	21,5
Leerstandsquote in %	2,2	2,0	-0,2 pp
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m²)	26,17	24,80	-5,2
davon Instandhaltungsaufwand (€/m²)	13,01	12,85	-1,2
davon substanzwahrende Investitionen (€/m²)	13,16	11,95	-9,2
Anzahl erworbener Einheiten	155.145	969	-99,4
Anzahl verkaufter Einheiten	6.965	19.760	>100
davon Recurring Sales	2.803	2.710	-3,3
davon Non Core/Sonstiges	4.162	17.050	>100
Anzahl neu gebauter Wohnungen	2.200	3.749	29,4
davon für den eigenen Bestand	1.373	2.071	50,8
davon für den Verkauf an Dritte	827	1.678	>100
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	15.871	15.915	0,3

Die **Segmenterlöse Total** stiegen von 5.216,6 Mio. € im Jahr 2021 um 19,9 % auf 6.256,9 Mio. € im Jahr 2022 an. Maßgeblich für diesen Anstieg waren im Wesentlichen die zusätzlichen Mieteinnahmen durch Deutsche Wohnen sowie die Erlöse aus dem Pflegesegment, die im Jahr 2022 mit ihrem Gesamtjahresbeitrag einfließen, während sie im Jahr 2021 nur mit dem Beitrag für das 4. Quartal berücksichtigt wurden.

Segmenterlöse Total

in Mio. €	2021*	2022	Veränderung in %
Mieteinnahmen Konzern	2.571,9	3.168,1	23,2
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	66,4	118,3	78,2
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung aus dem Segment Pflege	68,8	280,1	>100
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, soweit diese auf Recurring Sales entfallen	477,2	515,7	8,1
Interne Erlöse Value-add	1.108,6	1.152,4	4,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	519,6	588,4	13,2
Fair Value Development to hold	404,1	433,9	7,4
Segmenterlöse Total	**5.216,6**	**6.256,9**	**19,9**

* Vorjahreswerte Deutsche Wohnen an die aktuelle Segmentdefinition angepasst.

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

Group FFO

in Mio. €	2021*	2022	Veränderung in %
Segmenterlöse Rental	2.568,5	3.163,4	23,2
Aufwendungen für Instandhaltung	-377,7	-443,6	17,4
Operative Kosten Rental	-412,3	-486,3	17,9
Adjusted EBITDA Rental	**1.778,5**	**2.233,5**	**25,6**
Segmenterlöse Value-add	1.176,3	1.272,0	8,1
davon externe Erlöse	67,7	119,6	76,7
davon interne Erlöse	1.108,6	1.152,4	4,0
Operative Kosten Value-add	-1.022,5	-1.145,3	12,0
Adjusted EBITDA Value-add	**153,8**	**126,7**	**-17,6**
Segmenterlöse Recurring Sales	491,2	543,4	10,6
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-355,5	-391,6	10,2
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	**135,7**	**151,8**	**11,9**
Vertriebskosten Recurring Sales	-22,5	-16,7	-25,8
Adjusted EBITDA Recurring Sales	**113,2**	**135,1**	**19,3**
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	505,6	560,6	10,9
Herstellkosten Development to sell	-370,1	-440,4	19,0
Rohertrag Development to sell	**135,5**	**120,2**	**-11,3**
Fair Value Development to hold	404,1	433,9	7,4
Herstellkosten Development to hold**	-319,2	-340,6	6,7
Rohertrag Development to hold	**84,9**	**93,3**	**9,9**
Mieterlöse Development	2,1	3,5	66,7
Operative Kosten Development	-37,1	-33,8	-8,9
Adjusted EBITDA Development	**185,4**	**183,2**	**-1,2**
Segmenterlöse Pflege	68,8	280,1	>100
Aufwendungen für Instandhaltung	-2,4	-7,0	>100
Operative Kosten Pflege	-42,9	-188,5	>100
Adjusted EBITDA Pflege	**23,5**	**84,6**	**>100**
Adjusted EBITDA Total	**2.254,4**	**2.763,1**	**22,6**
Zinsaufwand FFO	-397,7	-493,8	24,2
Laufende Ertragsteuern FFO	-65,2	-145,0	>100
Konsolidierung***	-97,1	-88,7	-8,7
Group FFO	**1.694,4**	**2.035,6**	**20,1**
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern	**1.654,4**	**1.944,3**	**17,5**

* Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, Anpassungen Adjusted EBITDA Total/Group FFO: 14,9 Mio. €.
** Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2,5 Mio. € (2021: 0,9 Mio. €).
*** Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, davon Zwischenverluste/-gewinne: +4,7 Mio. € (2021: -37,8 Mio. €), Rohertrag Development to hold: -93,3 Mio. € (2021: -84,9 Mio. €), (FFO-at-equity-Effekt Deutsche Wohnen 2021: 25,6 Mio. €).

Zum Jahresende 2022 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 548.524 eigenen Wohnungen (2021: 565.334), 164.330 Garagen und Stellplätzen (2021: 168.015) sowie 8.838 gewerblichen Einheiten (2021: 9.289). Hinzu kommen 68.919 Wohneinheiten (2021: 71.173), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Zum Jahresende 2022 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 2,0 % (2021: 2,2 %) weiterhin nahezu voll vermietet.

Die Segmenterlöse Rental stiegen von 2.568,5 Mio. € im Jahr 2021 um 23,2 % auf 3.163,4 Mio. € im Jahr 2022 an. Der Anstieg war im Wesentlichen durch die Segmenterlöse Rental von Deutsche Wohnen begründet, die im Jahr 2022 mit ihrem Gesamtjahresbeitrag in die Segmenterlöse einfließen, während sie im Jahr 2021 nur mit dem Beitrag für das 4. Quartal berücksichtigt wurden. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2022 2.694,6 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (2021: 2.100,9 Mio. €), 354,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (2021: 357,0 Mio. €) sowie 114,3 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (2021: 110,6 Mio. €).

Die organische Mietsteigerung (zwölf Monate rollierend) betrug insgesamt 3,3 % (3,8 % per 31.12.2021). Die aktuelle marktbedingte Mietsteigerung betrug 1,0 % (1,6 % per 31.12.2021, darin enthalten 0,6 % bedingt durch die Nichtgültigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel")) und die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 1,6 % (1,6 % per 31.12.2021). Insgesamt ergibt dies eine Like-for-like-Mietsteigerung in Höhe von 2,6 % (3,2 % per 31.12.2021). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,7 % (0,6 % per 31.12.2021) zur organischen Mietsteigerung bei.

Zum Jahresende 2022 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 7,49 € pro m² gegenüber 7,33 € pro m² per Ende Dezember 2021. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende Dezember 2022 bei 7,40 € pro m² (31.12.2021: 7,19 € pro m²), im schwedischen Portfolio bei 9,73 € pro m² (31.12.2021: 10,31 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio bei 5,18 € pro m² (31.12.2021: 4,89 € pro m²). Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar. Das heißt, dass Betriebs- und Heizkosten sowie Wasserversorgung in den Mieteinnahmen enthalten sind.

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie an die aktuellen Rahmenbedingen angepasst. Neubauinvestitionen in den eigenen Bestand wurden eingebremst und Investitionen in to-sell-Projekte verlagert. Die nachfolgende Übersicht stellt Details zu Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in den eigenen Bestand dar. Zu berücksichtigen ist, dass im Jahr 2022 Deutsche Wohnen mit ihrem Gesamtjahresbeitrag einfließt, während sie in 2021 nur mit dem Beitrag für das 4. Quartal berücksichtigt wurde.

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	374,5	443,6	18,5
Substanzwahrende Investitionen	378,8	412,6	8,9
Instandhaltungsleistungen	**753,3**	**856,2**	**13,7**
Modernisierungsmaßnahmen	792,4	837,4	5,7
Neubau (to hold)	639,9	607,1	-5,1
Modernisierungs- und Neubauleistungen	**1.432,3**	**1.444,5**	**0,9**
Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	**2.185,6**	**2.300,7**	**5,3**

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im Geschäftsjahr 2022 mit 486,3 Mio. € um 17,9 % über den Vergleichszahlen des Vojahres von 412,3 Mio. €. Dazu haben insbesondere der Gesamtjahresbeitrag von Deutsche Wohnen (2021: Quartalsbeitrag des vierten Quartal) sowie höhere Verwaltungskosten beigetragen. Insgesamt lag das Adjusted EBITDA Rental mit 2.233,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2022 25,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.778,5 Mio. €.

Segment Value-add

Die Entwicklung des Segments Value-add war maßgeblich durch die veränderten Rahmenbedingungen für die eigene Handwerkerorganisation geprägt. Generelle Preissteigerungen für Bauleistungen und -materialien sowie Produktivitätseinbußen bedingt durch den Fachkräftemangel und die Corona-Pandemie beeinflussten die Geschäftsentwicklung negativ. Zudem führten kurzfristige Änderungen in der Technologie für Heizungsmodernisierungen und die bereits

im 4. Quartal 2022 reduzierte Investitionstätigkeit zu einer geringeren Leistungserbringung.

Im **Segment Value-add** lagen die Erlöse insgesamt im Jahr 2022 mit 1.272,0 Mio. € um 8,1 % über dem Vorjahreswert von 1.176,3 Mio. €. Davon entfielen 119,6 Mio. € auf die externen Erlöse aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden (2021: 67,7 Mio. €) sowie 1.152,4 Mio. € auf konzerninternen Erlöse (2021: 1.108,6 Mio. €).

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Geschäftsjahr 2022 mit 1.145,3 Mio. € um 12,0 % über den Vergleichszahlen des Vorjahres von 1.022,5 Mio. €. Dazu trugen insbesondere höhere Baukosten, höhere Fremdleistungen sowie gestiegene Energiekosten bei.

Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 126,7 Mio. € im Geschäftsjahr 2022 17,6 % unter dem Vorjahres-Vergleichswert von 153,8 Mio. €.

Segment Recurring Sales

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2022 mit 543,4 Mio. € 10,6 % über dem Vergleichswert 2021 von 491,2 Mio. €. Insgesamt wurden 2.710 Einheiten privatisiert (2021: 2.803), davon 2.293 in Deutschland (2021: 2.332) und 417 in Österreich (2021: 471). Dabei entfallen 430,8 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (2021: 382,1 Mio. €) und 112,6 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (2021: 109,1 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im Geschäftsjahr 2022 mit 38,8 % über dem Vergleichswert von 38,2 % im Vorjahr.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten in 2022 mit 16,7 Mio. € 25,8 % unter dem Vergleichswert im Vorjahr von 22,5 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf einen größeren Anteil von Paktetverkäufen sowie auf ein geringeres Verkaufsvolumen im Jahr 2022 zurückzuführen. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im Geschäftsjahr 2022 mit 135,1 Mio. € um 19,3 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 113,2 Mio. €.

Ferner sind im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen der Bestandsbereinigung 17.050 Wohneinheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (2021: 4.162) mit Gesamterlösen in Höhe von 2.726,8 Mio. € (2021: 645,0 Mio. €) veräußert worden. Darin enthalten ist auch der Paketverkauf Berlin aus dem Vonovia Portfolio im Zuge des Erwerbs der Deutsche Wohnen SE. Der Verkehrswert-Step-up bei Non Core/Sonstiges lag mit 1,7 % im Jahr 2022 unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 4,1 %.

Segment Development

Im Bereich Development to sell wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 1.678 Einheiten fertiggestellt (2021: 827 Einheiten), davon 484 Einheiten in Deutschland (2021: 678 Einheiten) und 1.194 Einheiten in Österreich (2021: 149 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 560,6 Mio. € (2021: 505,6 Mio. €), davon entfielen 257,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2021: 243,0 Mio. €) und 303,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2021: 262,6 Mio. €). Der Anstieg der Verkaufserlöse im Jahr 2022 war im Wesentlichen bedingt durch einen Global Exit (Gäblerstraße). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell lag im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen aufgrund inflationsbedingt gestiegener Baukosten mit 120,2 Mio. € unterhalb des Vorjahreswerts von 135,5 Mio. €.

Im Bereich Development to hold wurden im Jahr 2022 insgesamt 2.071 Einheiten (2021: 1.373 Einheiten) fertiggestellt, davon 1.338 Einheiten in Deutschland (2021: 1.073 Einheiten), 592 Einheiten in Österreich (2021: 126 Einheiten) und 141 Einheiten in Schweden (2021: 174 Einheiten). Im Bereich Development to hold wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Fair Value von 433,9 Mio. € (2021: 404,1 Mio. €) realisiert. Dieser entfiel auf die Projektentwicklung in Deutschland mit 265,0 Mio. € (2021: 338,4 Mio. €), auf die Projektentwicklung in Österreich mit 160,5 Mio. € (2021: 44,3 Mio. €) sowie auf die Projektentwicklung in Schweden mit 8,4 Mio. € (2021: 21,4 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf 93,3 Mio. € (2021: 84,9 Mio. €).

Die operativen Kosten Development lagen im Geschäftsjahr 2022 mit 33,8 Mio. € 8,9 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 37,1 Mio. € aufgrund einer geringeren Anzahl an beurkundeten Einheiten. Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im Jahr 2022 mit 183,2 Mio. € nahezu auf Vorjahreswert (2021: 185,4 Mio. €).

Segment Pflege

Das Segment Pflege entwickelte sich im Geschäftsjahr 2022 positiv. Zum Jahresende 2022 wurden 72 Pflegeimmobilien (2021: 72) erfasst, davon 71 im Eigentum von Vonovia (2021: 71). Insgesamt zählen dazu 9.540 Pflegeplätze (2021: 9.580). Die Segmenterlöse lagen im Jahr 2022 bei 280,1 Mio. € gegenüber 68,8 Mio. € im Jahr 2021 (4. Quartal 2021). Die Aufwendungen für Instandhaltung betrugen im Geschäftsjahr 2022 7,0 Mio. € gegenüber 2,4 Mio. € im Jahr 2021 (4. Quartal 2021). Die operativen Kosten im Segment Pflege lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 188,5 Mio. € gegenüber 42,9 Mio. € im Jahr 2021 (4. Quartal 2021).

Das **Adjusted EBITDA Pflege** lag im Geschäftsjahr 2022 bei 84,6 Mio. € gegenüber 23,5 Mio. € im Jahr 2021 (4. Quartal 2021). Rund 70% des Adjusted EBITDA des Segments Pflege entfallen auf den Bereich Pflegebetriebe und 30 % auf den Bereich Pflegeimmobilien.

Group FFO

Der **Group FFO** stieg um 20,1 % von 1.694,4 Mio. € im Jahr 2021 auf 2.035,6 Mio. € im Jahr 2022 an.

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg von 2.254,4 Mio. € im Geschäftsjahr 2021 um 22,6 % auf 2.763,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2022 an.

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:

Sondereinflüsse

in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Transaktionen*	14,1	113,2	>100
Personalbezogene Sachverhalte	1,6	-3,1	–
Geschäftsmodelloptimierung	24,2	12,2	-49,6
Forschung & Entwicklung	3,6	4,2	16,7
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-6,4	1,0	–
Summe Sondereinflüsse	**37,1**	**127,5**	**>100**

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

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** veränderte sich von -554,9 Mio. € im Geschäftsjahr 2021 auf -263,0 Mio. € im Jahr 2022.

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

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Zinserträge	21,5	115,5	>100
Zinsaufwendungen	-411,6	-367,6	-10,7
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-164,8	-10,9	-93,4
Finanzergebnis*	**-554,9**	**-263,0**	**-52,6**
Anpassungen:			
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	164,8	10,9	-93,4
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	-20,4	-152,5	>100
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	22,7	12,6	-44,5
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-43,3	-77,4	78,8
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	9,8	6,8	-30,6
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	30,9	-40,0	–
Zinszahlungssaldo	**-390,4**	**-502,6**	**28,7**
Korrektur IFRS 16 Leasing	10,3	12,2	18,4
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	15,7	7,9	-49,7
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	-1,8	-0,6	-66,7
Korrektur Zinsabgrenzungen	-31,5	-10,7	-66,0
Zinsaufwand FFO	**-397,7**	**-493,8**	**24,2**

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Im Geschäftsjahr 2022 lag das **Periodenergebnis** bei -669,4 Mio. € (2021: 2.440,5 Mio. €). Die Deutsche Wohnen Gruppe ist im Jahr 2022 vollumfänglich im Periodenergebnis enthalten. Das Periodenergebnis ist aber ferner wesentlich durch Bewertungseffekte beeinflusst, u. a. als Folge des Anstiegs der Zinsen und der Inflation sowie der wertmäßigen Korrektur bei den Investment Properties.

Wertberichtigungen aufgrund gestiegener Kapitalkosten entfielen im Jahr 2022 auf Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte des Pflegebereichs und auf at-equity-Beteiligungen.

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

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	2021*	2022	Veränderung in %
Periodenergebnis	**2.440,5**	**-669,4**	**–**
Finanzergebnis**	554,9	263,0	-52,6
Ertragsteuern	2.651,5	-63,3	–
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	3.888,6	1.303,1	-66,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-15,7	436,6	–
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-7.393,8	1.269,8	–
Sondereinflüsse	37,1	127,5	>100
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-6,0	52,3	–
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-15,7	-7,9	-49,7
Sonstiges	-9,7	-37,2	>100
Zwischengewinne/-verluste	37,8	-4,7	–
Rohertrag Development to hold	84,9	93,3	9,9
Adjusted EBITDA Total	**2.254,4**	**2.763,1**	**22,6**
Zinsaufwand FFO***	-397,7	-493,8	24,2
Laufende Ertragsteuern FFO	-65,2	-145,0	>100
Konsolidierung	-97,1	-88,7	-8,7
Group FFO** **	**1.694,4**	**2.035,6**	**20,1**
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern	**1.654,4**	**1.944,3**	**17,5**
Group FFO pro Aktie in €****	2,18	2,56	17,3

* Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, Anpassungen Adjusted EBITDA Total/Group FFO: 14,9 Mio. €.
** Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.
*** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.
**** Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, Group FFO pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2021*		31.12.2022	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	99.138,5	93,6	96.037,9	94,7
Kurzfristige Vermögenswerte	6.775,8	6,4	5.351,7	5,3
Aktiva	**105.914,3**	**100,0**	**101.389,6**	**100,0**
Eigenkapital	36.139,1	34,1	34.438,8	34,0
Langfristige Schulden	60.713,2	57,3	61.474,9	60,6
Kurzfristige Schulden	9.062,0	8,6	5.475,9	5,4
Passiva	**105.914,3**	**100,0**	**101.389,6**	**100,0**

* Angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verminderte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 von 105.914,3 Mio. € um 4.524,7 Mio. € auf 101.389,6 Mio. €. Wesentlich beeinflusst ist die Entwicklung des langfristigen Vermögens von der Wertminderung auf Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte in Höhe von 1.040,3 Mio. € sowie dem negativen Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -1.269,8 Mio. €. Der Wert der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen verringerte sich im Jahresverlauf durch Wertberichtigungen und Ergebnisfortschreibungen um 185,2 Mio. €.

Die Entwicklung des kurzfristigen Vermögens ist einerseits durch den Abgang von als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von 2.648,6 Mio. €. geprägt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Teile des Portfolios, die an kommunale Berliner Wohnungsunternehmen veräußert wurden (Berlin Deal). Auf der anderen Seite ist eine Erhöhung der Immobilienvorräte um 1.485,1 Mio. € zu verzeichnen. Dieser Anstieg ist wesentlich auf die im Rahmen der angepassten Kapitalallokation vorgenommene Designation bisheriger Development-to-hold-Projekte in das to-sell-Portfolio zurückzuführen. Die flüssigen Mittel verringerten sich von 1.432,8 Mio. € um 130,4 Mio. € auf 1.302,4 Mio. €.

Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte machten 1,6 % des Gesamtvermögens aus. Im Vorjahr lag dieser Wert bei 2,7 %.

Zum 31. Dezember 2022 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 95.125,5 Mio. €. Dies entspricht 93,8 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 98.225,3 Mio. € oder 92,7 % zum Jahresende 2021.

Das **Eigenkapital** verringerte sich von 36.139,1 Mio. € um 1.700,3 Mio. € auf 34.438,8 Mio. €, was insbesondere aus dem Gesamtergebnis in Höhe von -916,3 Mio. € sowie der Bardividendenausschüttung in Höhe von 672,4 Mio. € resultiert. Ergebnisneutral verringerte sich das Eigenkapital um 110,9 Mio. €, im Wesentlichen durch Abgänge von nicht beherrschenden Anteilen durch Aktienkäufe an der GSW Immobilien AG und den Verkauf von Gesellschaften im Rahmen des sogenannten Berlin Deals.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 34,0 % im Vergleich zu 34,1 % am Jahresende 2021.

Die **Schulden** verringerten sich von 69.775,2 Mio. € um 2.824,4 Mio. € auf 66.950,8 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden erhöhte sich insbesondere durch eine Schuldscheintransaktion sowie die Begebung von Social Bonds und eines Green Bonds um 1.097,8 Mio. €, während sich gleichzeitig die kurzfristigen originären Finanzschulden insbesondere aufgrund der Rückzahlung der Brückenfinanzierung im März 2022 um 3.067,1 Mio. € verringerten.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich leicht um 81,5 Mio. €.

Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Net Asset Value an den Verlautbarungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Zum Jahresende 2022 lag der EPRA NTA mit 45.744,5 Mio. € um 6,0 % unter dem Wert zum Jahresende 2021 von 48.640,8 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 62,63 € Ende 2021 auf 57,48 € Ende 2022. Zu berücksichtigen ist, dass durch die Schaffung des neuen Teilportfolios MFH Sales die Hinzurechnungen von latenten Steuern gesunken sind, da diese nur für Objekte vorgesehen sind, die langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia***	32.896,7	31.331,5	-4,8
Latente Steuern auf Investment Properties*	18.438,4	16.190,0	-12,2
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	28,6	-117,5	–
Goodwill***	-2.484,1	-1.529,9	-38,4
Immaterielle Vermögenswerte***	-238,8	-129,6	-45,7
EPRA NTA****	**48.640,8**	**45.744,5**	**-6,0**
EPRA NTA pro Aktie in €****	**62,63**	**57,48**	**-8,2**

* Anteil für Hold-Portfolio.
** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.
*** 2021 Angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.
**** Basierend auf der neuen Definition für 2022 ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

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

in Mio. €	EPRA NTA	GAV
2022	45.744,5	95.125,5
2021	48.640,8	98.225,3
2020	35.488,6	59.207,1
2019	29.762,2	53.586,3
2018		44.226,9

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Neben den unterjährigen Neubewertungen erfolgte zum Jahresende 2022 eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin stärker als das Angebot. Die umfangreichen Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und die Verbesserung der Wohnungsausstattung wirken sich weiterhin positiv auf die Entwicklung der Mieten aus. Die Renditeerwartungen von Immobilienkäufern sind, insbesondere im 2. Halbjahr 2022, zum ersten Mal seit langer Zeit wieder gestiegen. Die positiven Effekte aus der hohen Nachfrage und der Modernisierung wurden durch die gestiegenen Renditeerwartungen größtenteils kompensiert und führten im Vergleich zum Vorjahr nur zu einem leichten Anstieg des Verkehrswerts unseres Immobilienbestands, bereinigt um An- und Verkäufe, ohne Währungseffekte in Höhe von 0,5 %. Das Wohnimmobilienportfolio von Vonovia wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch die unabhängigen Gutachter CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE und Savills Sweden AB bewertet. Der aus den externen Gutachten resultierende Marktwert liegt auf dem Niveau des internen Bewertungsergebnisses.

Projektentwicklungen von Vonovia für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Baufertigstellung – vorbehaltlich der Wertüberprüfung bei triggering events – mit der Kostenmethode bewertet, da sich ihr beizulegender Zeitwert nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. Für die Pflegeimmobilien wurde der beizulegende Zeitwert zunächst durch den externen Bewerter W&P Immobilienberatung GmbH mittels DCF-Verfahren ermittelt. Neben den Ergebnissen des externen Bewerters sind auch Rückmeldungen aus dem Markttest im Rahmen der strategischen Überprüfung zum Pflegesegment in die Bewertung eingeflossen.

Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten dient nach innen als Steuerungsgröße und nach außen zur trans-

parenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögenswerte.

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

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

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

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

Der Verkehrswert des Immobilienbestands von Vonovia mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie fertiggestellten Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücken mit vergebenen Erbbaurechten sowie Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 94.694,5 Mio. € (2021: 97.845,3 Mio. €). Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in der Gewinn- und Verlustrechnung beläuft sich auf -1.269,8 Mio. € (2021: 7.393,8 Mio. €).

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2021	2022
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.823,9	2.084,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.115,8	938,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	18.125,0	-3.145,1
Einfluss von Wechselkursänderungen	-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	**1.432,8**	**1.302,4**

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 2.084,3 Mio. € für das Jahr 2022, im Vergleich zu 1.823,9 Mio. € im Jahr 2021. Hierzu trugen insbesondere das verbesserte operative Ergebnis, gemessen in den Adjusted EBITDA-Kennzahlen, sowie gegenläufig die Veränderung des Nettoumlaufvermögens bei.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das Jahr 2022 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 938,2 Mio. €. Dies ist wesentlich geprägt durch die Veräußerung von Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften im Rahmen der bereits im Jahr 2021 getroffenen Vereinbarung mit dem Land Berlin. Der Wert des Vergleichsjahres war wesentlich bestimmt durch den Erwerb der Anteile an der Deutsche Wohnen Gruppe. Die Auszahlun-

gen für Investitionen in Investment Properties im Jahr 2022 betrugen 2.475,5 Mio. € (2021: 1.957,1 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 3.033,6 Mio. € vereinnahmt werden (2021: 1.084,8 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte betrugen 228,2 Mio. € im Jahr 2022 (2021: 352,7 Mio. €). Die Einzahlungen aus der Veräußerung von anderen finanziellen Vermögenswerten in Höhe von 2.399,6 Mio. € und die Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten in Höhe von 1.900,0 Mio. € stehen im Zusammenhang mit der kurzfristigen Geldanlage in finanzielle Vermögenswerte, welche nicht als Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente klassifiziert sind.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 8.540,1 Mio. € (2021: 11.534,0 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 6.802,7 Mio. € (2021: 23.945,3 Mio. €). Die Vorjahreswerte sind insbesondere vor dem Hintergrund der Finanzierungsmaßnahmen im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen Gruppe zu betrachten. Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich im Jahr 2022 auf 58,5 Mio. € (2021: 374,6 Mio. €). Die Zinszahlungen betrugen 541,0 Mio. € (2021: 402,6 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug -130,4 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 11. November 2022 für das Long-Term Issuer Credit Rating auf **BBB+** mit einem stabilen Ausblick und für das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen BBB+.

Ferner hat Vonovia von der Rating-Agentur Moody's gemäß Mitteilung vom 1. November 2022 ein Rating von Baa1 mit stabilem Ausblick erhalten.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia ein A- Investment-Grade-Rating erhalten, welches zuletzt mit Veröffentlichung vom 8. Juli 2022 bestätigt wurde.

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes **EMTN-Programm** (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses ursprünglich durch die Vonovia Finance B.V. aufgelegte Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Das am 18. März 2022 auf 40 Mrd. € lautende und veröffentlichte Prospekt ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Vonovia hat zum Stichtag 31. Dezember 2022 insgesamt ein Volumen in Höhe von 26,1 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 25,8 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus bestehen weitere 1,8 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen.

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

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

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

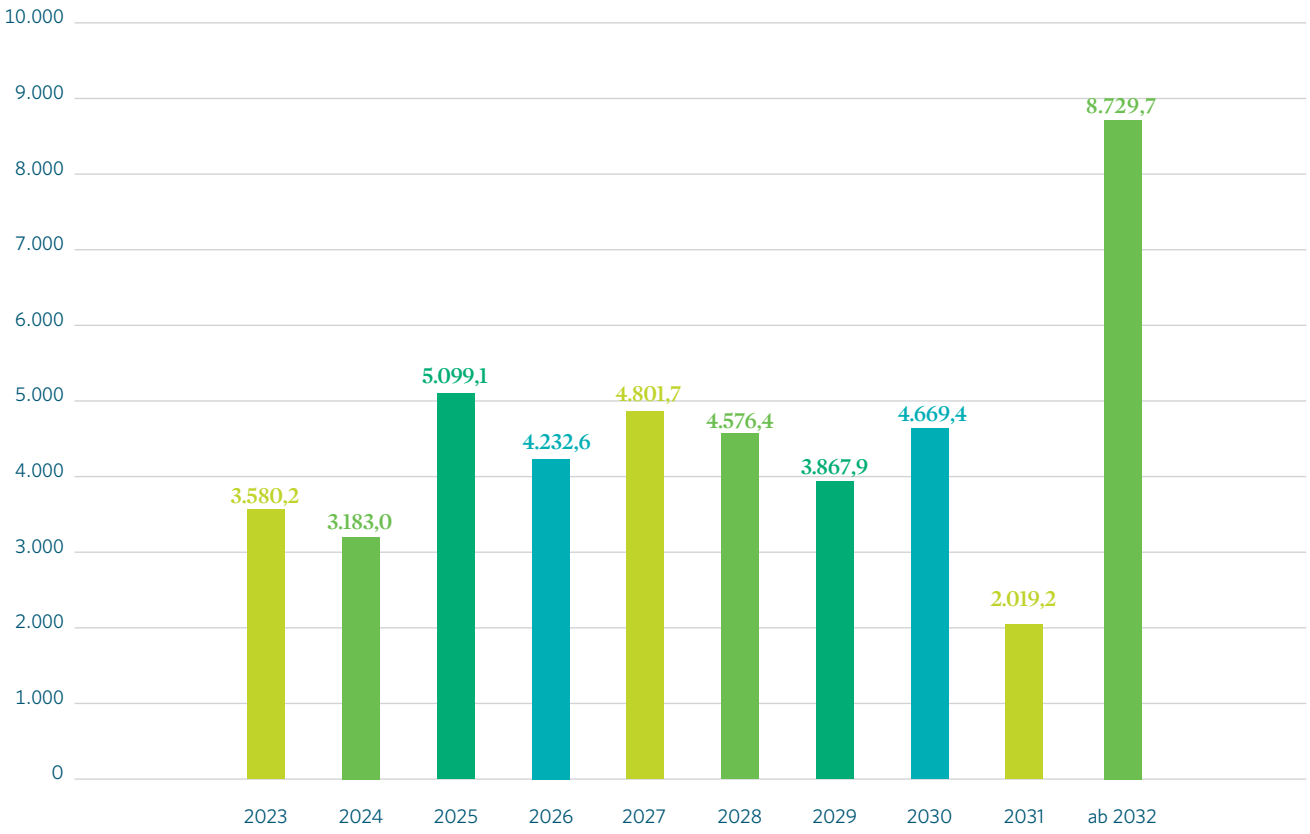
Im Dezember 2022 hat Vonovia eine variabel verzinste Anleihe aus 2018 über 600,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

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

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2022 in Mio. € (Nominalwerte)



Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Vonovia Finance B.V. hat sich Vonovia zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

> Limitations on Incurrence of Financial Indebtedness
> Maintenance of Consolidated Coverage Ratio
> Maintenance of Total Unencumbered Assets

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

Zum Stichtag stellen sich unsere wesentlichen Verschuldungskennzahlen wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2021*	31.12.2022	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	47.229,5	45.059,7	-4,6
Fremdwährungseffekte	-36,1	-50,0	38,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**	-1.932,4	-1.302,4	-32,6
Net Debt	**45.261,0**	**43.707,3**	**-3,4**
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-69,9	-387,2	>100
Bereinigtes Net Debt	**45.191,1**	**43.320,1**	**-4,1**
Verkehrswert des Immobilienbestands	**97.845,3**	**94.694,5**	**-3,2**
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	1.042,1	809,8	-22,3
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	752,4	547,4	-27,2
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	**99.639,8**	**96.051,7**	**-3,6**
LTV	**45,4 %**	**45,1 %**	**-0,3 pp**
Net Debt***	32.347,1	43.690,9	35,1
Adjusted EBITDA Total	2.254,4	2.763,1	22,6
Net Debt/EBITDA	**14,3x**	**15,8x**	**1,5x**

* Angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.
** Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte Termingelder.
*** Durchschnitt über 5 Quartale.

Die geforderten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022	Veränderung in %
ICR Bond Covenants	**5,8x**	**5,5x**	**-0,3x**
LTV Bond Covenants	**44,4 %**	**44,4 %**	**0,0 pp**

Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

Grundlagen

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

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

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

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

Der Jahresabschluss der Vonovia SE wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Vonovia SE als große Kapitalgesellschaft.

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

Geschäftsverlauf 2022

Die Deutsche Wohnen SE hat am 4. Januar 2022 ein Darlehen zu Drittvergleichsgrundsätzen an die Vonovia SE in Höhe von 1.450 Mio. € ausgereicht. Dieses valutierte zum 31. Dezember 2022 mit 870 Mio. €.

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

Am 29. April 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE in virtueller Form statt. Die Aktionärinnen und Aktionäre haben sämtliche von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegten Beschlussvorlagen mit der dafür erforderlichen Zustimmung gebilligt. Zudem entlasteten sie Aufsichtsrat (98,03 % der Stimmen) und Vorstand (99,87 % der Stimmen).

Die Hauptversammlung folgte dem Dividendenvorschlag in Höhe von 1,66 € pro Aktie. Den Aktionärinnen und Aktionären wurde wiederum die Wahl zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende eingeräumt. Es entschieden sich 47,85 % für eine Dividende in Form von Aktien.

Der Anstieg der Zinsen und der Inflationsraten, mit verursacht durch den Ukraine-Krieg, stellt in Kombination mit der Verunsicherung an den Rohstoffmärkten und den nach wie vor gestörten Lieferketten ein hochkomplexes Umfeld für die Unternehmensführung dar.

Das operative Geschäft verlief insgesamt plangemäß stabil. Dabei waren moderate Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie in einzelnen Bereichen spürbar. Diese Auswirkungen zeigten sich vor allem bei der Rohstoffbeschaffung und den Energiekosten.

Insbesondere infolge des Zinsanstiegs kam es zu einem weiteren Anstieg der Kapitalkosten, sodass Wertberichtigungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen notwendig wurden. Einhergehend mit der Aktienkursentwicklung wurden insbesondere auf die Anteile an Deutsche Wohnen Wertberichtigungen in Höhe von 8.881,9 Mio. € vorgenommen. Das Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von -809,9 Mio. € beinhaltet ebenfalls signifikante Beträge aus Wertberichtigungen auf Anteile an Tochter-

gesellschaften. Darüber hinaus wurden im Jahr 2022 Beteiligungen an assozierten Unternehmen in Höhe von 219,0 Mio. € wertberichtigt.

Das Jahr 2022 stand auch im Zeichen der Integration der Deutsche Wohnen Gruppe auf die Systeme und Prozesse von Vonovia zur gemeinsamen Hebung von Synergiepotenzialen. Die Maßnahmen erfolgten auf der Grundlage von Rahmen- und Geschäftsbesorgungsvereinbarungen.

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat in seiner Sitzung am 8. Dezember 2022 einstimmig entschieden, dass Clara-Christina Streit nach der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2023 den Aufsichtsratsvorsitz übernehmen soll. Sie würde damit auf Jürgen Fitschen folgen, der aufgrund der bei Vonovia geltenden Altersgrenze nicht erneut zur Wahl antreten wird.

Vonovia verfügt über ein sogenanntes Investmentgrade Rating der Ratingagenturen S&P sowie Moodys. S&P bestätigte mit Schreiben vom 11. November 2022 das BBB+/A-2 Rating mit stabilem Ausblick. Moodys stufte das Rating von Vonovia gemäß Mitteilung vom 1. November 2022 mit Baa1 und stabilem Ausblick ein. Mit Schreiben vom 8. Juli 2022 veröffentlichte die Ratingagentur Scope ein A- stable Rating für Vonovia.

Ertragslage der Vonovia SE

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

Die vereinnahmten Beteiligungserträge beruhen auf den jeweiligen ausschüttungsfähigen Überschüssen von Tochterunternehmen, die ihrerseits auf **Basis handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften** ermittelt werden. Diese unterscheiden sich von den IFRS-Rechnungslegungsvorschriften im Wesentlichen dadurch, dass unter der IFRS-Rechnungslegung das Zeitwertprinzip stärker zum Tragen kommt als das Anschaffungskostenprinzip der handelsrechtlichen Rechnungslegung.

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

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

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

Der **Geschäftsverlauf 2022** und damit das Jahresergebnis sind ganz wesentlich durch Sondereffekte beeinflusst, die aus außergewöhnlichen Wertberichtigungen auf Finanzanlagen und Aufwendungen im Rahmen der Integration herrühren, so dass das Jahr 2022 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 10,2 Mrd. € abschließt. Insbesondere auf die Anteile an Deutsche Wohnen waren 8,9 Mrd. € abzuwerten, was im Wesentlichen auf das deutlich gestiegene Zinsniveau und somit auf die erhöhten Diskontierungszinssätze zurückzuführen ist. Auf die Anteile an der Adler Group S.A. waren 219,0 Mio. € aufgrund eines niedrigeren beizulegenden anteiligen Aktienwerts abzuwerten.

Das Vorjahr im Vergleich war geprägt von den Aufwendungen, die sich aus dem öffentlichen Übernahmeangebot zum Erwerb der Mehrheit an der Deutsche Wohnen SE ergeben haben.

Die **Umsatzerlöse** und sonstigen betrieblichen Erträge im laufenden Geschäft stiegen um 56,6 Mio. €. Die Umsatzerlöse stiegen volumenbedingt durch eine erhöhte Weiterverrechnung von Holdingdienstleistungen um 12,1 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthielten vorwiegend Erträge aus der konzerninternen Weiterbelastung von KFZ- und E-Bike-Leasingaufwendungen, Erträge aus Tilgungserlass und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die bezogenen Leistungen als wesentlicher Bestandteil im **Materialaufwand** erhöhten sich um 9,0 Mio. € im Wesentlichen aufgrund höherer intern eingekaufter Dienstleistungen.

Der Personalaufwand des Jahres 2022 betrug 38,7 Mio. € im Vergleich zu 31,3 Mio. € im Jahr 2021. Dies ist einerseits auf inflationsbedingte erhöhte Zuführungen in die Pensionsrückstellungen in Höhe von 8,4 Mio. € sowie auf Prämienzahlungen zurückzuführen, andererseits auf geringere Zuführungen zum langfristigen Anreizprogramm.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind um 266,1 Mio. € zurückgegangen, was zum ganz überwiegenden Teil auf die Finanzierungskosten und Akquisitionskosten als Sondereffekte des Vorjahres im Rahmen des Mehrheitserwerbs an der Deutsche Wohnen SE zurückzuführen ist.

Die **Nettofinanzaufwendungen** stiegen per Saldo um signifikante 9.116,0 Mio. € auf 9.375,7 Mio. € an, was im Wesentlichen auf die Wertberichtigung auf die Anteile an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 8.881,9 Mio. € zurückzuführen ist. Die Nettozinsaufwendungen stiegen um 28,0 Mio. € auf 282,3 Mio. €, wovon 166,3 Mio. € auf Zinsen an verbundene Unternehmen beruhen. Da die Finanzierung des Konzerns nunmehr vornehmlich durch die Vonovia SE direkt erfolgt und weniger durch die Vonovia Finance B.V., sank das Zinsergebnis gegenüber verbundenen Unternehmen um 41,0 Mio. €, während das Zinsergebnis gegenüber Dritten um 68,9 Mio. € stieg.

Das **Beteiligungsergebnis** fällt für das Geschäftsjahr 2022 mit 780,0 Mio. € negativ aus und damit um 952,9 Mio. € niedriger als das Vorjahr mit 172,9 Mio. €. Wesentlichen Einfluss darauf hatte das Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen mit -809,9 Mio. €, welches ebenfalls vor allem durch Wertberichtigungen auf Beteiligungsbuchwerte geprägt ist.

Der **Steueraufwand** des Jahres 2021 betrug 61,8 Mio. €. Dagegen ist für 2022 insgesamt ein Ertrag in Höhe von 6,2 Mio. € zu verzeichnen. Dieser Ertrag betrifft latente Steuern und Vorjahressteuern, vermindert um einen Steueraufwand in Höhe von 10,5 Mio. € für das Geschäftsjahr 2022. Die Vonovia SE ist als Organträgerin einer steuerlichen Organschaft Schuldnerin der betreffenden Ertragsteuern.

Die Vonovia SE schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem **Jahresfehlbetrag** in Höhe von 10.239.681.551,72 € (2021: 544.825.598,94 €) ab.

Nach Verrechnung dieses Jahresfehlbetrags mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 35.848.334,26 € entnimmt der Vorstand weitere 10.903.833.217,46 € aus der Kapitalrücklage, so dass sich für das Geschäftsjahr 2022 ein **Bilanzgewinn** von 700.000.000,00 € ergibt.

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 23.527.502,45 € 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 für die Geschäftsjahre 2018, 2019, 2020 und 2021 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.

Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2021	2022
Umsatzerlöse	166,2	178,3
sonstige betriebliche Erträge	39,8	84,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-73,2	-82,2
Personalaufwand	-31,3	-38,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-17,6	-20,5
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-480,1	-214,1
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	**-396,2**	**-92,9**
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	153,1	110,8
Beteiligungserträge	25,1	29,9
Abschreibungen auf Finanzanlagen	–	-9.112,6
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	18,9	45,4
Zinsen und ähnliche Erträge	16,1	43,7
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-5,3	-920,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-294,7	-352,3
Finanzergebnis	**-86,8**	**-10.155,9**
Steuern	-61,8	9,1
Jahresfehlbetrag	**-544,8**	**-10.239,7**

Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft ist geprägt durch die Wertberichtigungen im Finanzanlagevermögen, die wesentlich zum Absinken des Gesamtvermögens um 8,9 Mrd. € beitrugen.

Das langfristige Vermögen der Gesellschaft in Höhe von 33.994,7 Mio. € (i. Vj.: 39.965,4 Mio. €) ist wesentlich durch das Finanzanlagevermögen in Höhe von 33.969,0 Mio. € (i. Vj.: 39.936,8 Mio. €) geprägt.

Der Rückgang des Finanzanlagevermögens im Geschäftsjahr 2022 resultiert mit 8.881,9 Mio. € ganz wesentlich aus der Wertberichtigung auf die Anteile an der Deutsche Wohnen SE. Gegenläufig erhöhten sich die Ausleihungen an verbundene Unternehmen um 2.847,2 Mio. €, insbesondere mit 2.704,7 Mio. € durch die Unterteilung der Cash-Pool-Salden in kurz- und langfristige Salden aufgrund des neuen Cash-Pool-Vertrags.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen verringerten sich im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit abschreibungsbedingt.

Das Nettoumlaufvermögen (Umlaufvermögen abzüglich Verbindlichkeiten sowie Rechnungsabgrenzungsposten) einschließlich der Flüssigen Mittel ist geprägt durch die Konzernfinanzierung, in der die Vonovia SE die Funktion der Cash-Pool-Führerin innehat. Das Nettoumlaufvermögen verminderte sich im Geschäftsjahr 2022 um 3.055,4 Mio. €, wobei dieser Rückgang im Wesentlichen aus der Unterteilung der Cash-Pool-Salden in kurz- und langfristige Salden, aufgrund des neuen Cash-Pool-Vertrags, resultiert. Zum 31. Dezember 2022 erfolgt der Ausweis der langfristigen Cash-Pool-Salden unter den Finanzanlagen als Ausleihungen an verbundene Unternehmen. Im Vorjahr sind diese unter der bis dahin gültigen Cash-Pool-Vereinbarung in den Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Der **Konzernfinanzierungssaldo** aus Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie den Ausleihungen der Gesellschaft aus der Konzernfinanzierungstätigkeit hat sich im Jahr 2022 insgesamt um 106,0 Mio. € zugunsten der Vonovia SE entwickelt.

Durch die Ausgabe von Anleihen und die Rückführung von Fremdmitteln bei Kreditinstituten stieg die Fremdfinanzierung der Vonovia SE zum 31. Dezember 2022 per Saldo auf 16.537,8 Mio. € (i. Vj.: 14.641,1 Mio. €).

Die Rückstellungen betrugen zum Jahresende 192,5 Mio. € (i. Vj.: 193,3 Mio. €), davon entfielen auf Pensionsrückstellungen 98,3 Mio. € (i. Vj.: 84,8 Mio. €) und auf Steuerrückstellungen 38,5 Mio. € (i. Vj.: 35,5 Mio. €). Die übrigen Rückstellungen verminderten sich um 17,2 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des Rückgangs von Ansprüchen aus dem langfristigen Anreizprogramm und einer Risikorückstellung im Zusammenhang mit Werthaltigkeitsgarantien gegenüber der Vonovia Finance B.V.

Das Eigenkapital verringerte sich zum Geschäftsjahresende signifikant um 10.912,0 Mio. € aufgrund des Jahresfehlbetrags und der gezahlten Bardividende.

Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022	in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Aktiva			**Passiva**		
Finanzanlagevermögen	39.936,8	33.969,0	Eigenkapital	17.775,2	6.863,2
Übriges Anlagevermögen	28,6	25,7	Rückstellungen	193,3	192,5
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.469,6	1.685,3	Anleihen	9.600,0	13.351,4
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	67,1	83,4	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.041,1	3.186,4
Wertpapiere	549,2	200,0	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.642,4	12.599,3
Liquide Mittel	356,6	532,8	Übrige Verbindlichkeiten	155,9	303,4
Bilanzsumme	**45.407,9**	**36.496,2**	**Bilanzsumme**	**45.407,9**	**36.496,2**

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

Mitarbeiter der Vonovia SE

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 160 Mitarbeiter (2021: 160) in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 124 Vollzeit- und 36 Teilzeitkräfte.

Chancen und Risiken der Vonovia SE

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

Prognose der Vonovia SE

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

Das Ergebnis 2022 der Gesellschaft ist wesentlich geprägt durch Sondereffekte aufgrund von Wertberichtigungen auf Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen. Weiterhin wirkten sich die Aufwendungen aus den Integrationsmaßnahmen belastend auf das Jahresergebnis der Vonovia SE aus.

Ohne Berücksichtigung dieser Sondereffekte liegt der Jahresfehlbetrag 2022 entgegen der Vorjahresprognose im oberen zweistelligen Millionenbereich.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2023 wird wieder durch Beteiligungserträge, durch Ergebnisabführungsverträge vereinnahmte bzw. ausgeglichene Ergebnisse der Tochtergesellschaften, durch Erträge aus Serviceleistungen sowie Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten und durch das Finanzergebnis geprägt sein.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 einen Fehlbetrag in einer Größenordnung im mittleren zweistelligen Millionenbereich, ohne Sondereffekte, aufweisen wird.

Die Ausschüttungspolitik der Gesellschaft ist grundsätzlich weiterhin unverändert gültig und sieht eine Ausschüttungsquote von rund 70 % des Group FFO nach Minderheiten vor. Die Kennzahl Group FFO ist eine sog. Alternative Steuerungskennzahl, die sich nicht direkt aus Rechnungslegungsstandards ergibt, sondern aus IFRS abgeleitet ist. Es ist beabsichtigt, in Abwägung der unterschiedlichen Erwartungen unserer Aktionäre aufgrund des aktuellen Umfelds, abweichend von der grundsätzlichen Ausschüttungspolitik für das Geschäftsjahr 2022 eine reduzierte Dividende von 0,85 € pro Aktie an die Aktionäre auszuschütten.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

Weitere gesetzliche Angaben

Corporate Governance

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

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

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

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb bekennen wir uns auch zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft. Diese ergänzen die Corporate-Governance-Grundsätze um immobilienspezifische Angaben und setzen sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein.

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

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

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

Gezeichnetes Kapital und Aktien

Das Grundkapital der Vonovia SE betrug per 31. Dezember 2022 795,8 Mio. € (Vorjahr: 776,6 Mio. €), eingeteilt in 795.849.997 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 € je Aktie. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

Nach § 33 Abs. 1 WpHG haben Aktionäre, die u.a. die Schwelle von 10,0 % der Stimmrechte einer börsennotierten Gesellschaft erreichen, überschreiten oder unterschreiten, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungen werden von der Vonovia SE gemäß § 40 WpHG veröffentlicht. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Vonovia SE, die die Schwelle von 10,0 % der Stimmrechte überschreiten, wurden von der Norges Bank mit Sitz in Oslo gemeldet. Zum 31. Dezember 2022 bestand eine direkte Beteiligung der Norges Bank in Höhe von 14,6 %.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. April 2022 wurde beschlossen, das genehmigte Kapital 2021 aufzuheben und ein neues genehmigtes Kapital 2022 in Höhe von 233.000.000,00 € zu schaffen, wonach 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"). Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 16. April 2021 gefassten Ermächtigung zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen wurde ein bedingtes Kapital „Bedingtes Kapital 2021" geschaffen. Danach ist das Grundkapital durch Beschluss dieser Hauptversammlung um bis zu 282.943.649,00 € durch Ausgabe von 282.943.649 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber, sprich Gläubiger, von den im Kapitalerhöhungsbeschluss zum bedingten Kapital 2021 dargestellten Schuldtiteln, die Wandlung in Aktien verlangen dürfen und bedient werden anstelle von Zahlung.

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

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

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

Change of Control-Klauseln und Entschädigungsvereinbarungen im Fall eines Übernahmeangebots

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

Chancen und Risiken

Struktur und Instrumente des Risikomanagements

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

Vonovia hat daher zum Erkennen, Bewerten und Steuern aller für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) relevanten Risiken ein umfassendes Risikomanagement implementiert. Damit werden Gefährdungspotenziale verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert, die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens unterstützt sowie verantwortungsvolles und unternehmerisches Handeln gefördert.

Zur Harmonisierung des Risikomanagements im Vonovia Konzern hat Deutsche Wohnen zum Jahresende 2022 im Rahmen der Integration in den Vonovia Konzern das Risikomanagementsystem der Vonovia übernommen.

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

Fünf Säulen des Risikomanagements bei Vonovia

Vorstand
(Strategie, Vorgaben/Ziele, Kontrollumfeld, Monitoring)

1 Performance-Management	2 Compliance-Management	3 Risikomanagement-system	4 Internes Kontrollsystem	5 Interne Revision
Controlling > Budget > Forecast > Ergebnisse	**Compliance Officer** > Richtlinien, Vorschriften > Verträge > Kapitalmarkt-Compliance > Datenschutz	**Controlling** > Risiko-management-prozess > Risikobericht-erstattung	**IT** > Prozess-dokumentation **Rechnungswesen** > Rechnungs-legungsbezogenes IKS	**Interne Revision** > Prozessorientierte Prüfungen > Risikoorientierte Prüfung
Operative Bereiche > Performance-Management > Technische Integrität	**Operative Bereiche** > Regelkonformes Verhalten sicherstellen	**Operative Bereiche** > Risikoidentifikation und -bewertung > Risikosteuerung	**Operative Bereiche** > Dokumentation der Kernprozesse > Kontrollaktivitäten > Control Self Assessment	**Operative Bereiche** > Prozess-verbesserungen

Chancen sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine positive Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung haben können und damit zu einer positiven Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. Aus Abweichungen von den ESG-Zielsetzungen des Unternehmens können sich auch Chancen ergeben. Für die interne Steuerung erfolgt keine Quantifizierung der Chancen.

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

(1) Performance-Management

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

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

(2) Compliance-Management

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

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

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

Darüber hinaus sind ein Compliance-Management-System nach IDW Standard PS 980 etabliert und ein zentraler Compliance-Beauftragter ernannt, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren (Compliance-Programm).

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

(3) Risikomanagementsystem

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

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

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

umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren und bezieht die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer Mitarbeiter ein.

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

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

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

Sollten bedeutsame Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc direkt an den Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

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

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen des Zusammenschlusses von Vonovia und Deutsche Wohnen wurden die Schadensklassen überprüft und entsprechend dem höheren Geschäftsvolumen angepasst. Die Obergrenze bei ertragswirksamen Risiken wurde von >500 Mio. € auf >750 Mio. € und die Obergrenze von bilanzwirksamen Risiken wurde von >8.000 Mio. € auf >12.000 Mio. € angehoben. Die Untergrenzen bleiben unverändert, während die Zwischenintervalle proportional um 50 % erweitert werden. Die Klassifizierung der erwarteten Schadenshöhen erfolgt in fünf Klassen.

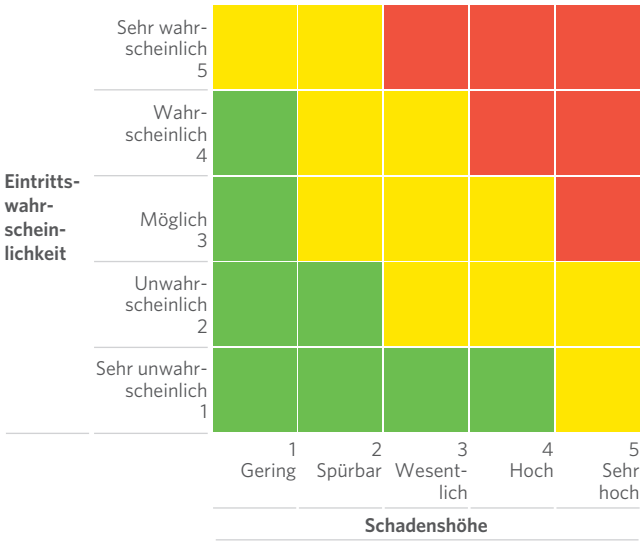
Kategorie	Klasse	Beschreibung	Ertragswirksam*	Bilanzwirksam*
Sehr hoch	5	Existenziell für das Unternehmen	Möglicher Verlust von > 750 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von > 12.000 Mio. €
Hoch	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, vorherige Geschäftslage mittelfristig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

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

Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken ist in fünf Klassen aufgeteilt.

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

Netto-Heatmap



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

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

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

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

Die Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wurde nach IDW PS 981 für den Zeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2021 geprüft.

(4) Internes Kontrollsystem

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

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

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

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

Die Verantwortung für die Abschlusserstellung ist organisatorisch im Bereich des Chief Financial Officers (CFO) und hier insbesondere im Bereich Rechnungswesen angesiedelt. Der Bereich Rechnungswesen nimmt die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften wie auch für die inhaltlichen und zeitlichen Schritte im Abschlusserstellungsprozess wahr.

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

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

Die Rechenwerke der Deutsche Wohnen Gruppe sind in einer eigenständigen IT-Umgebung angesiedelt. Die Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen Gruppe sowie jene in Schweden und die Beteiligungen in Frankreich und den Niederlanden melden ihre Daten im Rahmen eines IT-gestützten strukturierten Datenerfassungsprozesses.

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

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

Im Anschluss an die Abschlusserstellung werden der Jahres- und der Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt. Der Ausschuss gibt dem Aufsichtsrat dann die Empfehlung für die Feststellung bzw. Billigung. Diese Prüfung erfolgt u. a. nach Erörterung mit dem Wirtschaftsprüfer und unter Zugrundelegung des Bestätigungsvermerks. Der Prüfungsausschuss ist laufend in die Erstellung und Fortentwicklung des rechnungslegungsrelevanten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingebunden.

(5) Interne Revision

Das System- und Kontrollumfeld, die Geschäftsprozesse sowie das Interne Kontrollsystem werden durch die Konzernrevision von Vonovia geprüft. Der jährliche Prüfungsplan basiert auf einer risikoorientierten Bewertung sämtlicher relevanter Prüfungsfelder des Konzerns (Audit Universe) und wird vom Vorstand und vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats genehmigt.

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

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

Aktuelle Risikoeinschätzung

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte jeweils im 1. und 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur. Das Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Zum Jahresende 2022 erfolgte eine Fortschreibung/Aktualisierung der Risikoinventur des 2. Halbjahres. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2022 und bis zur Bilanzaufstellung nicht.

Gesamteinschätzung der Risikosituation

Zum Jahresende 2022 wurden für Vonovia inklusive Deutsche Wohnen insgesamt 107 (2021: 108) Einzelrisiken erfasst.

Insgesamt sind zum Jahresende 2022 nach aktueller Einschätzung keine existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken für Vonovia erkennbar. Der Vorstand von Vonovia sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Geschäftsentwicklung, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage der Vonovia SE bzw. auf eines der wesentlichen einbezogenen Unternehmens oder des Konzerns auswirken könnten.

Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse ergab, dass für den Fortbestand von Vonovia in der Fünfjahressicht keine aktuelle Gefährdung besteht.

Zum Jahresende 2022 erfolgten eine Quantifizierung der zu modellierenden Risiken sowie eine detaillierte Analyse der Zusammenhänge zwischen einzelnen Top-Risiken sowie ausgewählten grünen Risiken.

Es wurden 11 (2021: 6) gelbe, bedeutsame Risiken für das Unternehmen sowie 96 (2021: 102) weitere grüne Risiken ermittelt. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild je Risikokategorie (Vorjahreswerte in Klammern):

Risiko	Strategie	Operatives Geschäft	Regulierungsumfeld	Finanzierung	Summe
					0 (0)
		4 (1)	2 (2)	5 (3)	11 (6)
	9 (9)	51 (53)	27 (29)	9 (11)	96 (102)
Summe	**9 (9)**	**55 (54)**	**29 (31)**	**14 (14)**	**107 (108)**

Ursächlich für den Anstieg der gelben Risiken war im Wesentlichen der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und dessen Auswirkungen auf die Energie- und Kapitalmärkte sowie die Folgen gestörter Lieferketten.

Risiken aus dem operativen Geschäft

Im operativen Geschäft sehen wir zum Jahresende 2022 die nachstehend erläuterten 4 gelben Risiken (2021: 1).

Die im Segment Rental gehaltenen Wohnimmobilien werden regelmäßig einer Bewertung unterzogen. Einzelheiten dazu sind im Konzernanhang im Kapitel → **[D28] Investment Properties** beschrieben. Durch sich ändernde Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Kapitalmärkten können zukünftige Marktentwicklungen wie Inflation und steigende Zinsen das Risiko einer Abwertung der Immobilien mit sich bringen. Sinkende Immobilienwerte würden zu einem steigenden Verschuldungsgrad (LTV) führen und könnten damit negative Effekte auf die Kapitalbeschaffung haben. Das im Jahr 2021 als grünes, bilanzwirksames Risiko klassifizierte operative Risiko **„Zukünftige Marktentwicklung führt zur Abwertung der Immobilien“** wurde auf gelb hochgestuft und mit einer erwarteten Schadenshöhe von >12.000 Mio. € (2021: 4.000–8.000 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % (2021: <5 %) bewertet. Zur Begrenzung des Risikos hält Vonovia an der bereits bestehenden Diversifizierung des Portfolios fest.

Die Einwicklung des Angebots und der Nachfrage nach Wohnimmobilien hat einen maßgeblichen Einfluss auf die realisierbaren Immobilienpreise und damit unmittelbar einen Effekt auf den Adjusted EBITDA im Segment Recurring Sales und auf den Erfolg bei Non-Core-Verkäufen. Bis in das Geschäftsjahr 2022 hinein war regional differenziert ein Nachfrageüberhang festzustellen. Diese Knappheit hat in der Vergangenheit zu stetig steigenden Immobilienpreisen geführt und bei einem geringen Zinsniveau positive Rahmenbedingungen für Immobilienverkäufer geschaffen. Diese positiven Rahmenbedingungen sind aktuell durch steigende Finanzierungskosten gedämpft und erschweren den Käufern von Immobilien die Finanzierung der geforderten Kaufpreise. Ein dauerhaft hohes Zinsniveau bzw. ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus kann dazu führen, dass für die Käufer die am Markt verlangten Immobilienpreise nicht mehr finanzierbar werden. Dies könnte zu einem Nachfragerückgang und letztendlich zu sinkenden Immobilienpreisen führen und für das Segment Recurring Sales ein ertragswirksames Risiko darstellen. Das im Jahr 2021 als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste operative Risiko **„Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt bzgl. Verkauf von Wohnungen/Verhalten der Käufer“** wurde in der Schadenshöhe hochgestuft auf 375–750 Mio. € (2021: 100–250 Mio. €). Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit blieb bei 5–39 %. Zur Begrenzung und Überwachung des Risikos wurde neben einem Prozess für die optimale Preisfindung eine regelmäßige Berichterstattung zu Absatzmengen und Preisen sowie eine regelmäßige Überprüfung von Zielpreisen und Verkaufsvolumenzielen durch das Portfolio-Controlling implementiert.

Hinsichtlich der Verwertung unserer Developmentprojekte sehen wir ein Risiko, das sich insbesondere durch Veränderungen der Nachfragesituation nach einzelnen Wohnungen auf den regionalen Märkten sowie bei institutionellen Käufern im Rahmen von Global Exits ergeben kann. Eine veränderte Nachfrage kann sich aufgrund geänderter Kapitalkosten oder anderer Gründe ergeben. Das im Jahr 2021 als grünes, ertragswirksames Risiko erfasste operative Risiko **„Verwertungsrisiko Development“** wurde in der Schadenshöhe als gelbes Risiko hochgestuft auf 375–750 Mio. € (2021: 25–100 Mio. €). Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit wurde mit 40–59 % (2021: 5–39 %) bewertet. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien und Marktanalysen erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Identifizierte Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen somit maßgeblich die Verkaufsplanung. Eine weitere Risikobegrenzungsmaßnahme besteht in der Möglichkeit der Umstellung der Pipeline-Projekte von Verkauf auf Vermietung.

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hatte unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf die Energie- und Baustoffmärkte. Steigende Energiekosten hatten auch steigende Kosten für Baumaterialien zur Folge und führten vielerorts zu Engpässen bei der Beschaffung von Baumaterialien. Dies hat die Rahmenbedingungen für Bau- und Modernisierungsprojekte in den Segmenten Development und Value-add verschlechtert und damit negative Auswirkungen auf das Adjusted EBITDA der Segmente. Wir erwarten, dass sich diese Entwicklung 2023 fortsetzen wird. Eine entsprechende Anpassung unser Investmentstrategie haben wir in unserer Planung berücksichtigt, so dass das Risiko den darüber hinausgehenden Effekt berücksichtigt. Für die Folgejahre erwarten wir Besserung bei den Rahmenbedingungen. Das im Jahr 2021 als grünes ertragswirksames Risiko klassifizierte operative Risiko **„Steigende Baukosten gegenüber Plan aufgrund von Preiserhöhungen von Baumaterialien & -leistungen sowie Versorgungsengpässen“** wurde auf gelb hochgestuft und mit einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 60–95 % (2021: 5–39 %) bewertet. Die erwartete Schadenshöhe wurde mit 40–150 Mio. € (2021: 25–100 Mio. €) bewertet. Zur Begrenzung des Risikos erfolgt eine konsequente Marktbeobachtung bei gleichzeitiger

Entwicklung von Alternativen wie z. B. Überarbeitung der Spezifikation sowie Reduktion des Materialeinsatzes durch Standardisierung. Zudem werden kritische Materialien – sofern möglich – frühzeitig gesichert und ggf. eingelagert.

Risiken aus Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Durch Änderungen beim Regulierungsumfeld sowie bei gesetzlichen Rahmenbedingen können sich für alle Geschäftssegmente von Vonovia Risiken ergeben. Aktuell sind 2 (2021: 2) wesentliche gelbe Risiken erfasst.

Im Segment Rental schlagen sich insbesondere die Regulierungen zu Mieten, Betriebs- und Nebenkosten nieder. Das von der Bundesregierung auf den Weg gebrachte Gesetz zur Ausgestaltung der CO_2-Steuer kann für Vonovia Risiken mit sich bringen, die das Adjusted EBITDA des Segments Rental negativ beeinflussen können. Die Bewertung des als gelbes Regulierungsumfeld-Risiko eingestuften Risikos **„Nachteilige Ausgestaltung der CO_2-Steuer"** lag bei einer erwarteten Schadenshöhe von 40-150 Mio. € (2021: 25–100 Mio. €) und weiterhin einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 60–95 %. Zur Begrenzung des Risikos hat Vonovia ein Programm für die energetische Sanierung des Gebäudebestands beschlossen sowie mit der Entwicklung neuer Methoden zu einer CO_2-reduzierten Energiegewinnung (Kraft-Wärme-Kopplung, Sektorenkopplung etc.) begonnen. Teil dieser Maßnahme ist auch das Forschungszentrum in Bochum-Weitmar.

Das Ergebnis unserer Geschäftsaktivität im Segment Rental in Schweden ist aus Konzernsicht neben dem operativen Erfolg auch abhängig von der Wechselkursentwicklung. Aufgrund der im Vergleich zum Restkonzern (Euroraum) geringen Größe der schwedischen Gesellschaften sind derzeit keine Währungssicherungsinstrumente vorgesehen. Um kurzfristige negative EUR/SEK Schwankungen zu vermeiden, werden in bestimmten Fällen, für den Zeitraum von der Feststellung der Notwendigkeit einer SEK-Zahlung bis zum tatsächlichen Transfer, Devisentermingeschäfte abgeschlossen. Darüber hinaus besteht aber ein generelles Wechselkursrisiko. Beim gelben, ertragswirksamen Risiko **„Ungünstige Wechselkursentwicklung"**, das sich auf unsere Geschäftsaktivitäten in Schweden bezieht, lag die Bewertung der erwarteten Schadenshöhe bei 40–150 Mio. € (2021: 25–100 Mio. €) und unverändert bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 40–59 %.

Risiken aus Finanzierung

Im Bereich der Finanzierung sehen wir zum Jahresende 2022 die nachstehend erläuterten 5 gelben Risiken (2021: 3).

Aus einem eingeschränkten Zugang zum Anleihenmarkt können für Vonovia Risiken entstehen, da dadurch ggf. temporär zu wenig Liquidität zur Verfügung steht. Aufgrund der sich ergebenden Veränderungen am Kapitalmarkt wurde das im Jahr 2021 als grünes, ertragswirksames Risiko klassifizierte Finanzierungs-Risiko **„Eingeschränkter Zugang zum Anleihenmarkt"** auf gelb hochstuft und mit einer erwarteten Schadenshöhe von >750 Mio. € (2021: 250–500 Mio. €) bewertet. Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit blieb <5 %. Durch aktives und frühzeitiges Management der Fälligkeiten bei Refinanzierungen wird dafür gesorgt, dass ein ausgewogenes Fälligkeitenprofil zur Vermeidung von Klumpenrisiken besteht. Vonovia setzt weiterhin alle am Markt gängigen Instrumente der Finanzierung ein und verfügt intern über das Know-How, diese Instrumente zu platzieren. Damit wird eine einseitige Abhängigkeit von bestimmten Finanzierungsarten vermieden.

Der Erhalt des Investment-Grade-Ratings hat bei allen strategischen Entscheidungen oberste Priorität. Entsprechend sind wir mit unseren Rating-Agenturen in intensivem Austausch. Für den sehr unwahrscheinlichen Fall, dass eine Refinanzierung über den Kapitalmarkt temporär nicht möglich sein sollte, besteht der Rückgriff auf bestehende freie Kreditlinien.

Ein weiterer Anstieg der Kapitalmarktzinsen kann Risiken für das Wachstum von Vonovia mit sich bringen und dazu führen, dass geplante Investitionen gekürzt, ausgesetzt oder gestrichen werden. Zudem kann eine steigende Zinslast aufgrund einer ungünstigen Zinsentwicklung zu einem geringeren Wachstum oder sogar einem Sinken des Group FFO führen. Das bereits im Jahr 2021 als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste Finanzierungs-Risiko **„Ungünstige Zinsentwicklung"** wurde bei der erwarteten Schadenshöhe hochgestuft auf >750 Mio. € (2021: 100–250 Mio. €). Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit blieb unverändert bei 5–39 %. Neben der Diversifizierung der Fremdkapitalinstrumente sowie einem ausgeglichenen Fälligkeitenprofil erfolgt die Risikobegrenzung durch eine nachhaltige durchschnittliche Laufzeit/Zinsbindung von rd. 8 Jahren. Zudem stellt die Entschuldung durch Liquiditätsfreisetzung eine Risikobegrenzungsmaßnahme dar.

Vonovia hat aus Anleihen, gesicherten Darlehen und Transaktionen Verpflichtungen, bestimmte Kennzahlen zu berichten und gewisse Covenants einzuhalten. Sollten diese Covenants nicht eingehalten werden oder diese Reporting-Verpflichtungen nicht zeitnah erfüllt werden, können sich für

Vonovia Zahlungsverpflichtungen ergeben, und durch neue Finanzierungen könnten zusätzliche negative Ergebnisauswirkungen entstehen. Das gelbe, ertragswirksame Finanz-Risiko **„Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)“** lag in der Bewertung bei einer erwarteten Schadenshöhe von >750 Mio. € (2021: >500 Mio. €) und weiterhin einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 %. Um dem Risiko zu begegnen, hat Vonovia standardisierte Prozesse für die Überwachung sowie das Management der Verpflichtungen implementiert.

Durch die zum 1. Juli 2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes durch Absenkung der Beteiligungsschwelle von 95 % auf 90 % und Verlängerung des Beobachtungszeitraums von 5 auf 10 Jahre kann nachträglich eine Grunderwerbsteuerpflicht anfallen. Das gelbe, ertragswirksame Risiko **„Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals“** lag in der Bewertung bei einer erwarteten Schadenshöhe von >750 Mio. € (2021: >500 Mio. €) und weiterhin einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 %. Neben einer ständigen Überwachung von Rechtsprechung und Gesetzgebung begrenzt Vonovia das Risiko auch durch Sensibilisierung der Entscheidungsträger im Rahmen von Share Deals. Hierdurch ist die Einbindung der internen Steuerabteilung, die dann den Akquisitionsprozess mit überwacht, sichergestellt. Die interne Steuerabteilung hat in diesem Kontext zudem eine erweiterte Checkliste als Guidance erarbeitet.

Im Rahmen der in der Vergangenheit getätigten Akquisitionen ist Goodwill entstanden, da der Kaufpreis über dem Wert des übernommenen Vermögens abzüglich aller Schulden lag. Die **„Werthaltigkeit des Goodwills“** wird regelmäßig, mindestens jährlich im Rahmen eines Impairmenttests überprüft. Sofern der Barwert aus zukünftigen Cashflows (Value in Use) geringer ausfällt als das Carrying Amount (i.W. Fair Value plus Goodwill), muss der Goodwill abgeschrieben werden. Dies kann Auswirkungen auf unsere Covenants haben. Aktuell bewerten wir dieses bilanzwirksame Risiko mit einer erwarteten Schadenshöhe von 600–2.400 Mio. € (2021: 400–1.600 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 40–59 % (2021: 5–39 %). Um dem Risiko entgegenzuwirken, wurde ein laufendes Performance Reporting zur Identifikation und Überwachung von Planabweichungen implementiert. Dies ermöglicht die Einleitung von etwaigen Korrekturmaßnahmen zur Einhaltung der Planung. In diesem Zusammenhang wird durch ein dezidiertes Synergie-Monitoring sichergestellt, dass geplante Synergien aus Akquisitionen auch tatsächlich realisiert werden

Zum Jahresende 2022 (Vorjahreswerte in Klammern) ergab sich zusammengefasst folgendes Bild der identifizierten Nettorisiken:

Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)	>95					
	60–95	2 (5)	2 (1)			
	40–59	2 (3)	2 (1)		1 (0)	
	5–39	24 (25)	9 (15)	0 (2)	1 (0)	2 (0)
	<5	40 (41)	10 (6)	5 (4)	4 (3)	3 (2)
Ertragswirksam		5–40	40–150	150–375	375–750	>750
Bilanzwirksam		80–600	600–2.400	2.400–6.000	6.000–12.000	>12.000
Qualitativ		gering	spürbar	wesentlich	hoch	sehr hoch
		Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)				

Nachhaltigkeitsrisiken

Neben den genannten gelben Risiken berichtet Vonovia auch über ausgewählte grüne Risiken mit explizitem Nachhaltigkeitsbezug, um der wachsenden Bedeutung dieser Risikobetrachtung Raum zu geben:

Risiken aus dem Bereich Umwelt (Environment)

Die Berücksichtigung von Klimaaspekten spielt – analog zum wachsenden Stellenwert in der Gesellschaft – im Geschäftsmodell und in der Strategie von Vonovia eine immer größere Rolle. Daraus resultierende transitorische Klimarisiken beschreiben die Auswirkungen, die aufgrund des Wandels hin zu einem nachhaltigen Wirtschaftssystem für Unternehmen resultieren können. Vonovia hat sich zur Erreichung ihres Klimapfads und den damit verbundenen regulatorischen Anforderungen ein Intensitätsziel von einer Reduktion um rund 35 % der THG-Emissionen bis 2030 im Vergleich zum Jahr 2021 im deutschen Portfolio gesetzt. An diesem Klimaziel halten wir, trotz eingeschränkter Investitionen in Modernisierung und Neubau im kommenden Jahr, unverändert fest. Daher bewerten wir auch weiterhin das **Risiko einer Nichteinhaltung des Klimapfads** mit einer geringen Schadenshöhe und sehen dies als unwahrscheinlich an.

Darüber hinaus können Krisensituationen oder Katastrophen wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. ä. Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Solche physischen Klimarisiken beziehen sich auf längerfristige Verschiebungen in den allgemeinen klimatischen Bedingungen. Das **Risiko der Betriebskontinuität in Katastrophen-/Krisensituationen** bewerten wir mit einer Schadenshöhe von 5–40 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 %. Zur Analyse und Bewertung möglicher langfristiger (d. h. über den üblichen Betrachtungszeitraum des Risikomanagements von fünf Jahren hinausgehender) Folgewirkungen des Klimawandels haben wir ein Klimarisikotool entwickelt, über das die international anerkannten Klimawandelszenarien des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) abgebildet werden.

Die transitorischen und physischen Klimarisiken können sich potenziell negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken und zu einer erhöhten Schätzungsunsicherheit im Rahmen der Bilanzierung beitragen. Aktuell sehen wir für den vom Risikomanagement betrachteten Zeitraum keine nennenswerten, unmittelbaren **Risiken bedingt durch den Klimawandel**, wie z. B. durch Extremwetterlagen wie Starkregen mit Überschwemmungspotenzial. Damit verbunden ergeben sich für Vonovia nach aktuellem Kenntnisstand der künftigen Entwicklungen keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf ergibt (siehe → **Umweltbelange**).

Bei der Entwicklung neuer nachhaltiger Geschäftsfelder im Segment Value-add – insbesondere im Bereich erneuerbarer Energien – können sich **Risiken aus der Konzeptionierung und Umsetzung der Geschäftsmodelle** ergeben. Ebenso können sich **Beschaffungspreise** anders entwickeln als erwartet. Aktuell bewerten wir dieses **Beschaffungspreis-Risiko im Bereich unserer Energiedienstleistungen** mit einer Schadenshöhe von 40–150 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 %. Mit Bezug auf den geplanten **Ausbau erneuerbarer Energien durch Photovoltaik** bewerten wir die Risiken hierzu mit einer geringen Schadenshöhe und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 %.

Risiken aus dem Bereich Soziales (Social)

Verstöße gegen Bestimmungen von vertraglichen Sonderrechten (Sozialchartas) können Risiken mit sich bringen, die den Mieterschutz betreffen und damit das Ziel „Wohnen zu fairen Preisen" beeinträchtigen. Diese bewerten wir mit einer wesentlichen Schadenshöhe von 150–375 Mio. €, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Durch die **Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement** können nachteilige Auswirkungen für Vonovia und ihre Mitarbeiter entstehen. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer wesentlichen Schadenshöhe, sehen diese jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Risiken aus dem Bereich Unternehmensführung (Governance)

Für Vonovia besteht das **Risiko des Verlusts nachhaltiger Finanzierungen**. Nachhaltige „grüne" Finanzierungen gewinnen zunehmend an Relevanz. Sollte Vonovia z. B. Nachhaltigkeitsziele nicht einhalten, könnte die Grundlage für diese Finanzierungen gefährdet sein. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer Schadenshöhe von 375–750 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit <5 %.

Darüber hinaus können sich für Vonovia **Risiken aus der Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen und Investoren oder Analystenerwartungen zur sich weiterentwickelnden Nachhaltigkeitsberichterstattung** ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer spürbaren Schadenshöhe, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Begehungen und Überprüfungen von Gebäuden im Hinblick auf Verkehrssicherheit erfolgen nach einem festgelegten Prüfungsplan und dezidierten Sicherheitsstandards. Bei Feststellung von Mängeln drohen ungeplante Sanierungsaufwendungen und/oder Ersatzinvestitionen. Das **Risiko der Nichteinhaltung von Betreiberpflichten** bewerten wir mit einer Schadenshöhe von 5–40 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 %.

Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

Beurteilung der inhärenten Chancen im Geschäftsmodell

Vonovia hat im Rahmen der Strategiefestlegung sowie der Kurz- und Mittelfristplanung Ertragspotenziale identifiziert und verarbeitet. Die in diesem Kontext berücksichtigten Annahmen zur Unternehmensstrategie, zu umfeld- und marktbezogenen Faktoren sowie zum operativen Geschäft bergen jedoch nicht nur Risiken. Es kann sich auch eine ungeplant vorteilhaftere Geschäftsentwicklung ergeben. Losgelöst von den ökonomischen Chancen ergeben sich auch Chancen im Sinne der originären ESG-Zielsetzung über die in der Unternehmensplanung verarbeiteten Initiativen hinaus.

Strategiebedingte Chancen

Der Kern der Unternehmensstrategie ist unverändert eine nachhaltige Ausrichtung der Geschäftsaktivitäten. Dazu zählten neben der Vermietung von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum sowie dem Schaffen von neuem Wohnraum auch eine Verbesserung der Lebensqualität der Kunden und die deutliche Reduzierung der über unsere Immobilien entstehenden CO_2-Belastung.

Über einen auf aktuellste **Energie- und Materialstandards** ausgerichteten Wohnungsneubau bzw. entsprechende Modernisierungen können wir einen wichtigen Beitrag zur Beseitigung der Wohnungsknappheit leisten und zur Verbesserung der Umweltbilanz beitragen, zu der wir uns im Geschäftsjahr 2020 mit einem verbindlich festgelegten Klimapfad verpflichtet haben.

Durch den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Baustoffen und nachhaltigen Energiekonzepten tragen wir dazu bei, knappe Ressourcen zu schonen und gezielt erneuerbare Energie zu nutzen. Dabei sehen wir unsere Quartiere als verbindendes Element für die Sektorenkopplung. Wir sehen für uns Chancen durch die gezielte digitale Vernetzung von Strom, Wärme und Mobilität.

Chancen ergeben sich für uns auch aus der ökologischen Umgestaltung des **Wohnumfelds:** Mit dem Anlegen von Mietergärten und Blumenwiesen sowie dem Aufstellen von Insektenhotels verbessern wir seine Qualität und leisten im Rahmen der Möglichkeiten einen Beitrag zur Biodiversität.

Relevante Chancen ergeben sich auch aus dem Ausbau **erneuerbarer Energien;** das heißt aus dem direkten Verkauf von Grünstrom an unsere Mieterinnen und Mieter sowie die Produktion (und dem Verkauf) von Strom aus erneuerbaren Quellen auf/an unseren Liegenschaften. Im Zuge dessen forcieren wir u. a. den Ausbau von PV-Programmen und den Verkauf von Strom an die Mieter (Mieterstrom). Mit unseren Maßnahmen unterstützen wir ein verändertes Konsumentenverhalten (Verwendung Grünstrom).

Auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand sind für uns **energetische Sanierungen** ein wichtiger Hebel. Das Ziel der Reduzierung von Heizkosten und damit die Senkung der Energieverbräuche steht im Einklang mit dem Ziel der Senkung von Emissionen und trägt im aktuellen Kontext des Ukraine-Kriegs zur Energiesicherheit bei.

Die energetische Optimierung unseres Wohnungsbestands ist bereits seit 2017 ein Kern unserer Klimastrategie. Die Modernisierung mit Blick auf die Sanierungsquote lag seitdem immer über deutschem Durchschnitt. Um die Investitionen in den Gebäudebestand emissionsoptimiert zu steuern, nutzt unser Unternehmen Innovationen (z. B. Energiesprong) und setzt in der Umsetzung auf die bewährten Quartiersansätze (Urban Quarters).

Soziologische und volkswirtschaftliche Forschungsdaten gehen davon aus, dass das **Bevölkerungswachstum** in Deutschland und Teilen Europas durch Migration anhalten wird. Dies wird eine unverändert hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nach sich ziehen, die auch mittelfristig nicht vollständig durch den erwarteten Neubau befriedigt werden kann. Daraus ergeben sich für uns unmittelbar Chancen für das Development- und Neubaugeschäft.

Gleichzeitig ist zu konstatieren, dass der Wohnungsmarkt durch die Migrationsströme nicht nur vor quantitative Herausforderungen gestellt wird, sondern auch vor integrative Herausforderungen, denen wir mit unserer Erfahrung in der strategischen und nachhaltigen Quartiersentwicklung entgegentreten können. In diesem Kontext ist insbesondere auch der **demografische** Wandel hin zu einer alternden Gesellschaft anzuführen. Die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum dürfte in den kommenden Jahren stetig zunehmen. Damit verbinden sich Chancen aus der altersgerechten Modernisierung unserer Wohnungen und der Investition in neue innovative Wohnkonzepte. Es ist zu erwarten, dass dies mit einem weiteren Mietwachstum einhergeht.

Zur Lösung der gesellschaftlichen Herausforderungen strebt die Politik **verbesserte regulatorische Rahmenbedingungen** an: Der Koalitionsvertrag stellte sowohl Initiativen zu einer erheblichen Steigerung von bezahlbarem Wohnraum durch Neubau als auch eine möglichst klimaneutrale Transformation des bereits vorhandenen Immobilienbestands in Aussicht. Dies wird ohne privatwirtschaftliche Investitionen und damit verbundene Anreize nicht gelingen. Ein positives

Investitionsklima für die Wohnimmobilienmärkte zu schaffen bedeutet auch, die erforderlichen ökologischen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ökonomisch gestaltbar zu machen, zusätzliches Bauland bereitzustellen, Regulierung abzubauen und die Akzeptanz privatwirtschaftlicher Immobilieninvestoren im Allgemeinen zu fördern, woraus sich wiederum Chancen für Vonovia ergeben dürften.

Mit Blick auf die Internationalisierungsstrategie könnten sich durch weitere regulatorische Änderungen in anderen europäischen Ländern, wie beispielsweise Frankreich, weitere Chancen ergeben, soweit sich dadurch vergleichbare, unseren Akquisitionskriterien entsprechende Rahmenbedingungen ergeben würden. Aber auch weitere Akquisitionsoptionen in Schweden, Österreich und den Niederlanden könnten die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen. Die Internationalisierung steht unter dem Vorbehalt der Rentabilität und der Innenfinanzierung.

Opportunistische Akquisitionen innerhalb der Wertschöpfungskette auch mit Blick auf das Value-add-Geschäft können zusätzliche Ertragspotenziale eröffnen. Im Value-add-Geschäft selbst könnten sich zudem sowohl durch den Einstieg ins B2B-Geschäft als auch durch die Ausweitung der bestehenden Geschäftsmodelle auf Vonovia fremde Kundengruppen zukunftsträchtige Chancen ergeben.

Neben dem weiteren Ausbau der bestehenden wohnungsnahen Dienstleistungen, auch im Wege eines möglichen Drittgeschäfts, birgt der Megatrend der Digitalisierung Ausbaupotenziale, die Kunden noch stärker an das Geschäftsmodell anzubinden, z. B. durch Kundenbindungsprogramme, Kommunikationsplattformen oder Vernetzungen.

Mögliche Effizienzgewinne in den Prozessen und im System des Value-add-Geschäfts bergen zusätzliche Ertragspotenziale.

Unsere Unternehmensstrategie stellt auch auf die Weiterentwicklung von Mitarbeitern und Mitarbeiterzufriedenheit ab. Wir nutzen dabei neue Personalentwicklungskonzepte und gestalten aktiv die Neubesetzung von Stellen. Ziel ist es, die Frauenquote im Bereich der ersten und zweiten Führungskräfteebene zu erhöhen. Insgesamt können sich für Vonovia weitere Chancen durch die mit der Diversity einhergehenden Vorteile sowie durch Verbesserung der Attraktivität, auch im Sinne der Mitarbeiterzufriedenheit, als Arbeitgeber ergeben.

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Wohnungswirtschaft wird in erheblichem Maß von den verschiedenen gesellschaftlichen und technologischen Megatrends beeinflusst. Auf Basis der Analysen des Statistischen Bundesamts ist zu erwarten, dass die Binnenmigration aus ländlichen Regionen in die großen Ballungszentren unverändert anhalten wird. Die dadurch verursachte urbane Wohnungsknappheit könnte zusätzlich noch durch Zuwanderungseffekte aus den weltweiten Krisenregionen und die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen verstärkt werden. Aufgrund des Arbeitskräfte- und Fachkräftemangels und des Bevölkerungsrückgangs hat sich die Bundesregierung als Ziel gesetzt, die Immigration aus Nicht-EU-Staaten gezielt zu fördern. Die Bundesagentur für Arbeit geht davon aus, dass ca. 400.000 Einwanderer pro Jahr gebraucht werden, um die aufgrund der demografischen Veränderungen entstehenden Lücken auf dem Arbeitsmarkt zu schließen. Dies würde gemäß dem Institut der Deutschen Wirtschaft zur Folge haben, dass mittelfristig bis zu 308.000 Wohnungen jährlich fehlen könnten. Diese Entwicklungstendenz kann unserem Immobilienbestandsportfolio zugutekommen, das sich vor allem auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen in den Metropolregionen konzentriert. Der zunehmenden Verknappung von bezahlbarem Wohnraum kann Vonovia durch sein Development- und Neubaugeschäft entgegenwirken. Dabei ist zu beachten, dass der Koalitionsvertrag die Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr festgeschrieben hat. Die ist ohne Deregulierungsmaßnahmen und die Bereitstellung zusätzlichen Baulands nicht erreichbar, wodurch sich wiederum Chancen für Vonovia ergeben könnten.

Ein im Koalitionsvertrag besonders prominent adressierter Punkt ist der Klimaschutz. In diesem Kontext könnte sich der bereits sehr frühzeitig festgelegte Fokus auf energetische Sanierungen als vorteilhaft erweisen. Schließlich können aktuell fast ein Drittel der CO_2-Emissionen in Deutschland auf Immobilien zurückgeführt werden. Für die Lösung dieses Problems sieht sich Vonovia in der Rolle des Innovationstreibers. Ein sich verstärkendes Umweltbewusstsein könnte dazu führen, dass die Marke Vonovia dank ihrer wirksamen Innovationen zukünftig zunehmend positiv besetzt wird und dass Menschen energetisch vorteilhafte Wohnungen von Vonovia verstärkt nachfragen.

Der Ukraine-Krieg hat aufgezeigt, wie abhängig Europa von Energieimporten ist. Die aktuell durch den Ukraine-Krieg entstandene Energieverknappung wird die Investitionen und den Einsatz erneuerbarer Energien verstärken. Das 1.000-Dächer-Programm von Vonovia, mit dem die Dächer von Vonovia Gebäude mit PV-Anlagen ausgerüstet werden, wird dadurch voraussichtlich weiteren Rückenwind erfahren.

Das Investitionsprogramm, für welches ausreichend Finanzmittel aus der Innenfinanzierung reserviert sind, wird durch die Mieterstrom-Initiative weitere Chancenpotenziale eröffnen.

Der **Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen** bietet weitergehende Chancen aufgrund des nunmehr größeren Bestands- und Developmentportfolios in der Umsetzung der beschriebenen Ansätze.

Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit

Der Megatrend der **Digitalisierung** wirkt auch auf die Immobilienwirtschaft, was sich bei Vonovia nicht zuletzt in der Schaffung eines neuen Vorstandsressorts für Digitalisierung und Innovation zum 1. Januar 2022 niederschlug. Vonovia investiert auch zukünftig konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien, hier insbesondere in die Bereiche „künstliche Intelligenz" und „Robotics". Wir erwarten weitere Chancen durch ein konsequentes Ausrollen dieser und anderer Technologien im Unternehmen u. a. mit der Zielrichtung „predictive maintenance", „home-automation", „process-automation" wie „building-information-system" sowie in der Schnittstelle zum Kunden.

Durch „predictive maintenance" können zukünftig beispielsweise potenzielle Schäden an Aufzügen oder Heizungen rechtzeitig erkannt und damit vermieden werden. Smart-Home-Systeme könnten dafür sorgen, dass Mieter ihre Energiekosten bewusst steuern. Digitale Kommunikationsplattformen können den Dialog mit den Mietern verbessern, aber auch eine Bindung an das Unternehmen und innerhalb des Quartiers unterstützen. Diese Chancen aus der Digitalisierung für das operative Geschäft sollen auch auf und über die Kundenzufriedenheit wirken.

Gezielte Akquisitionen sowie die Kooperation mit entsprechenden Start-Ups entlang der Wertschöpfungskette zur weiteren Implementierung digitaler Lösungen innerhalb der Prozesse, aber auch an den Schnittstellen, können für Vonovia weitere Ertragspotenziale und Know-how-Potenziale eröffnen.

Eine Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung könnte die angemahnte Verschlankung von Verwaltungs- und insbesondere Genehmigungsprozessen fördern und so beispielsweise durch schnellere Genehmigung von Bauanträgen das Development- und Neubaugeschäft von Vonovia positiv beeinflussen.

Durch den möglichen Erwerb größerer Portfolios in Deutschland, aber auch durch gezielte kleine, sogenannte taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sowie durch gezielte Maßnahmen im Wohnumfeld sehen wir weiterhin die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den **Wohnwert für unsere Kunden** und die **Wertentwicklung** unserer Wohnimmobilien zu erhöhen. Im Rahmen des aktuellen Marktumfelds können sich durchaus Akquisitionsopportunitäten unter den Bedingungen der vorgegebenen Innenfinanzierung ergeben.

Vonovia bewirtschaftet seine Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolios bietet die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch **Harmonisierungs- und Skaleneffekte** bei der Bewirtschaftung, im Development und bei den wohnungsnahen Dienstleistungen zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können. Dieser Ansatz schlägt sich auch in dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen nieder, woraus Synergien i. H. v. 105 Mio. € jährlich erwartet wurden. Aufgrund der umfangreichen Erfahrungen von Vonovia mit der Integration von Unternehmen auf ihre Systeme und Prozesse können sich weitere, über die bisherigen konservativen Erwartungen hinaus gehende operative Effizienzgewinne für beide beteiligten Unternehmensgruppen ergeben.

Unsere eigene Handwerkerorganisation ist verantwortlich für die Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Wir wollen kontinuierlich den Anteil der Eigenleistung durch unsere **Handwerkerorganisation** bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen sowie dem Bau neuer Gebäude ausweiten und den Anteil der bezogenen Fremdleistungen reduzieren. Wir beabsichtigen, insbesondere aufgrund des Fachkräftemangels und der Verfügbarkeit entsprechender Kapazitäten, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen zu Vonovia zu überführen. Dies wird durch entsprechende personalwirtschaftliche Konzepte unterstützt.

Durch den Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen können auch Erfahrungen im Bereich der wohnungsnahen Dienstleistungen, vornehmlich im Bereich der Messservices, des Multimediaangebots und der Energieversorgung, gebündelt werden. Dies bildet einerseits ökonomische Potenziale, aber auch Potenziale im Kundenangebot und damit in der Kundenzufriedenheit.

Finanzielle Chancen

Vonovia hat in den vergangenen Jahren aufgrund vorteilhafter Beurteilungen von äußerst günstigen Konditionen am Kapital- und Bankenmarkt profitiert und sich so ein langfristig stabiles und ausgewogenes Finanzierungsfundament erarbeitet. Es hat sich bei der jüngsten Anleiheemission gezeigt, dass dieser Umstand Vonovia unverändert die Chance bietet, auch in zukünftig möglicherweise nachteiligeren Marktumfeldern auf relativ vorteilhaftere **(Re-)Finanzierungsmöglichkeiten** zurückgreifen zu können.

Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung bietet sich gerade im aktuellen Kapitalmarktumfeld zudem die Chance zur fortlaufenden Optimierung der Struktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Steigende Inflationsraten und Zinsen im aktuellen Marktumfeld haben es erforderlich gemacht, die Investitionen unter den Bedingungen der Nachhaltigkeitszielsetzungen vor dem Hintergrund derer Rentabilität neu zu überprüfen. In diesem Kontext wird verstärkt das Augenmerk auf die Stärkung der **Innenfinanzierung** gelegt. Hierzu werden selektiv unvorteilhafte Bestände zunehmend veräußert und alternative Finanzierungsquellen i. S. von Private-Equity-Minderheiten-Investments eruiert. Auch die intensivierten Veräußerungsanstrengungen bei den Developmentprojekten werden positiv auf die Innenfinanzierungskraft wirken. Insgesamt könnten die gestärkten Innenfinanzierungspotenziale opportunistische Investitionsentscheidungen erlauben, um die Profitabilität insgesamt zu erhöhen bzw. verstärkte Nachhaltigkeitsinitiativen und Ertragspotenziale zu verfolgen.

Eine Stärkung unserer finanziellen Position, einer Rentabilität unserer (Nachhaltigkeits-)Investitionen sowie unseres Marktanteils in den Metropolregionen könnte sich damit außerdem positiv auf die Beurteilung unserer Kapitalgeber und **Rating**-Agenturen auswirken und somit unsere attraktiven Finanzierungsoptionen weiter verbessern.

Unsere Investments in bezahlbaren Wohnraum sind mit einem weitestgehend konjunkturunabhängigen Cashflow verbunden. Die damit verbundene Stabilität bietet uns die Chance, unsere finanziellen Verbindlichkeiten auch in Zeiten ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher erfüllen zu können. Dies wird insbesondere dadurch nachgewiesen, dass auch im durch Ukraine-Krieg und durch gestörte Lieferketten beeinflussten Jahr 2022 keine nennenswerte Erhöhung der – ohnehin niedrigen – Mietausfallquote zu beobachten ist.

Prognosebericht

Geschäftsausblick 2023

Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2023 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die erfolgte Integration von Deutsche Wohnen, mögliche Chancen und Risiken sowie potenzielle Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Auswirkungen des Ukraine-Kriegs berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtökonomischen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln → **Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche** und → **Grundlagen des Konzerns** beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe → **Chancen und Risiken**).

Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden die durch die Ukraine-Krise ausgelösten Preissteigerungen insbesondere auf den Energiemärkten deutlich bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird.

Steigende Zinsen und Inflation führen weiterhin zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten, u. a. begründet oder verstärkt durch den Ukraine-Krieg. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Für 2023 erwarten wir eine weitere Steigerung der Segmenterlöse Total. Darüber hinaus erwarten wir ein Ergebnis des Adjusted EBITDA Total auf bzw. leicht unter Vorjahresniveau. Beide Kennzahlen sind aktuell maßgeblich durch die Absatzrisiken am Transaktionsmarkt beeinflusst.

Für das Segment Rental erwarten wir bei einer stabilen bzw. steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen einen leichten Anstieg des EBITDA-Beitrags. Für Value-add und Recurring Sales erwarten wir ein Ergebnis in etwa auf Vorjahresniveau. Aufgrund des starken Ergebnisses im Geschäftsjahr 2022, sowie der aktualisierten Projektbewertungen im Jahresabschluss, erwarten wir für das Geschäftssegment Development einen deutlichen Rückgang des EBITDA. Für das Segment Pflege erwarten wir, bedingt durch positive Einmaleffekte im Jahr 2022, für 2023 einen leichten Rückgang des EBITDA.

Darüber hinaus erwarten wir einen weiteren Anstieg der Fremdkapitalkosten sowie einen Anstieg der durch das erhöhte Transaktionsvolumen bedingten laufenden Ertragsteuern. Für den Group FFO erwarten wir daher einen schwachen Rückgang.

Des Weiteren erwarten wir für 2023 eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen leichten Anstieg des EPRA NTA pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Aufgrund der oben beschriebenen gestiegenen Kapitalkosten erwarten wir für 2023 einen Rückgang der Modernisierung/Bestandsinvestitionen sowie des Neubaus/der Nachverdichtung.

Für den Nachhaltigkeits-Performance-Index sind auf Basis der einzelnen gewichteten Zielgrößen und der jeweils für das Geschäftsjahr 2023 geplanten Werte insgesamt rund 100 % prognostiziert.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen, deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2022 sowie eine Prognose für das Geschäftsjahr 2023.

	Ist 2021	Prognose 2022	Prognose 2022 Zwischenbericht Q3 2022	Ist 2022	Prognose 2023
Segmenterlöse Total	5,2 Mrd. €	6,2–6,4 Mrd. €	6,2–6,4 Mrd. €	6,3 Mrd. €	6,4–7,2 Mrd. €
Adjusted EBITDA Total*	**2.254,4 Mio. €**	**2,75–2,85 Mrd. €**	**2,75–2,85 Mrd. €**	**2.763,1 Mio. €**	**2,6–2,85 Mrd. €**
Group FFO**	**1.694,4 Mio. €**	**2,0–2,1 Mrd. €**	**2,0–2,1 Mrd. €**	**2.035,6 Mio. €**	**1,75–1,95 Mrd. €**
Group FFO pro Aktie**	2,18 €	ausgesetzt	ausgesetzt	2,56 €	ausgesetzt
EPRA NTA pro Aktie***	**62,63 €**	**ausgesetzt**	**ausgesetzt**	**57,48 €**	**ausgesetzt**
Nachhaltigkeits-Performance-Index****	**109,0 %**	**~100 %**	**>100 %**	**103,0 %**	**~100 %**
Mieteinnahmen	2.568,7 Mio. €	3,1–3,2 Mrd. €	3,1–3,2 Mrd. €	3.168,1 Mio. €	3,15–3,25 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,8 %	Steigerung um ~3,3 %	3,4 %	3,3 %	über Vorjahr
Modernisierung/Bestandsinvestitionen*******	792,4 Mio. €	1,1–1,3 Mrd. €	0,8–0,9 Mrd. €	837,4 Mio. €	~0,5 Mrd. €
Neubau/Nachverdichtung*******	639,9 Mio. €	1,0–1,2 Mrd. €	~0,5 Mrd. €	607,1 Mio. €	~0,35 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.803	~3.000	~3.000	2.710	3.000–3.500
Verkehrswert Step-up Recurring Sales	38,2 %	~30 %	>35 %	38,8 %	~25 %

* Werte 2021 an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity Beteiligungen) angepasst.
** Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, Group FFO pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.
*** Basierend auf der neuen Definition für 2022, somit ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien. 2021 angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.
**** Bis einschließlich 2022 exklusive Deutsche Wohnen. Ab Prognose 2023 inklusive Deutsche Wohnen (exklusive Segment Pflege und SYNVIA).
***** Vorheriger Ausweis in der Kennzahl Modernisierung und Neubau.

Bochum, den 14. März 2023

Der Vorstand

Rolf Buch (CEO) | Arnd Fittkau (CRO) | Philip Grosse (CFO) | Daniel Riedl (CDO) | Helene von Roeder (CTO)