



# UNTERNEHMENSREGISTER

Die auf den folgenden Seiten gedruckte Bekanntmachung entspricht der Veröffentlichung im Unternehmensregister.

## Informationen:

Internet-Adresse: [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de)  
Einstellungsdatum: 15. Juli 2025  
Rubrik: Jahresabschlüsse/Jahresfinanzberichte  
Art der Bekanntmachung: Jahresabschlüsse  
Veröffentlichungspflichtiger: Covivio Immobilien SE , Essen  
Fondsname:  
ISIN:  
Auftragsnummer: 250524092345  
Verlagsadresse: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Amsterdamer Straße 192, 50735  
Köln

## Covivio Immobilien SE

### Essen

## Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

### Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024

in Tausend €	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	22	3.274	1.812
Sachanlagen	23	43.170	90.134
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	24	7.384.296	7.329.022
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	31	65.913	84.130
Latente Steueransprüche	25	8.737	6.015
Derivative Finanzinstrumente	36	55.438	63.638
Langfristige Vermögenswerte		7.560.828	7.574.752
Vorräte	26	72	67
Vorratsimmobilien	27	140.529	127.647
Derivative Finanzinstrumente	36	16.708	32.737
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	28	599	4.289
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29	5.435	6.726
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo	30	18.194	6.073
Forderungen aus Ertragsteuern	25	12.700	20.366
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	31	34.040	13.947
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	32	1.171	360
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	10, 24	10.398	7.585
Kurzfristige Vermögenswerte		239.846	219.797
Summe Aktiva		7.800.674	7.794.549
in Tausend €	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Gezeichnetes Kapital		170.467	170.467
Kapitalrücklage		768.469	768.469

in Tausend €	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Kumuliertes Periodenergebnis		2.577.418	2.675.865
Eigenkapital der Anteilseigner	33	3.516.354	3.614.801
Nicht beherrschende Anteile	33	425.756	365.053
Gesamtes Eigenkapital		3.942.110	3.979.855
Finanzschulden	36	2.473.487	2.563.617
Derivative Finanzinstrumente	36	8.599	4.116
Latente Steuerschulden	25	796.948	798.700
Pensionsrückstellungen	34	34.552	31.259
Langfristige Schulden		3.313.586	3.397.693
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35	83.107	55.730
Finanzschulden	36	385.757	285.640
Derivative Finanzinstrumente	36	1.728	0
Ertragsteuerverbindlichkeiten	25	41.188	49.309
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	37	33.198	26.321
Kurzfristige Schulden		544.978	417.001
Summe Passiva		7.800.674	7.794.549

### Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2024

in Tausend €	Anhang	2024	2023
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		305.937	293.564
Umsatzerlöse aus Betriebskosten		198.795	205.705
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung		-200.144	-207.359
Umsatzkosten aus der Hausbewirtschaftung		-21.278	-21.769
Nettoaufwand aus der Abschreibung von Forderungen der Hausbewirtschaftung		-3.318	-2.464
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	12	279.992	267.677
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit		8.806	7.416
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen		-56.158	-56.304
Operativer Nettoaufwand	13	-47.352	-48.888
Erträge aus anderen betrieblichen Aktivitäten		2.095	1.426
Aufwendungen aus anderen betrieblichen Aktivitäten		-273	-716
Ergebnis aus anderen betrieblichen Aktivitäten	16	1.822	710

in Tausend €	Anhang	2024	2023
Erlöse aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen und Vorratsimmobilien		43.152	67.953
Herstellungskosten der veräußerten Fertigungsaufträge und Vorratsimmobilien		-37.485	-64.434
Ergebnis aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen und Vorratsimmobilien	17	5.667	3.519
Ergebnis aus sonstigen Aktivitäten	18	-27.480	-3.114
Laufendes operatives Ergebnis		212.649	219.904
Erlöse aus Immobilienverkäufen		45.432	52.633
Buchwert der veräußerten Immobilien		-36.960	-48.390
Verkaufsaufwendungen		-6.895	-13.170
Ergebnis Immobilienverkäufe	19	1.577	-8.927
Erträge aus Wertveränderungen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		176.674	2.599
Aufwendungen aus Wertveränderungen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-245.832	-1.012.087
Nettowertveränderung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20, 24	-69.158	-1.009.488
Ergebnis aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und Beteiligungen	11,31	-44	-108
Operatives Ergebnis		145.024	-798.619
Finanzerträge		42.291	38.035
Finanzierungsaufwendungen		-98.926	-85.736
Ergebnis aus Veränderung von aktivierten Finanzierungskosten und sonstiges		-4.420	-6.907
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	36	-32.967	-68.104
Finanzergebnis	21	-94.022	-122.712
Ergebnis vor Ertragsteuern		51.002	-921.331
Ertragsteuern	25	-12.794	134.075
Konzernüberschuss/-fehlbetrag		38.208	-787.256
davon entfallend auf Nicht beherrschende Anteile		10.062	-61.781
davon entfallend auf Anteilseigner der Covivio Immobilien-Gruppe		28.146	-725.475
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	33	-18.583	-15.700
Latente Steuern auf das sonstige Ergebnis	25	1.089	-880
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		-17.494	-16.580
Gesamtergebnis		20.714	-803.836
davon entfallend auf Nicht beherrschende Anteile		10.062	-61.781
davon entfallend auf Anteilseigner der Covivio Immobilien-Gruppe		10.652	-742.055

### Kapitalflussrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024



in Tausend €	2024	2023
Konzernüberschuss/-fehlbetrag (einschließlich Minderheitenanteile)	38.208	-787.256
Abschreibungen auf immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen	27.003	3.286
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen (u.a. Veränderungen der Pensionsrückstellungen)	-94	-1.637
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	69.158	1.009.488
Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten	32.967	68.104
Gewinn / Verlust aus Anlagenabgängen und Endkonsolidierung	-1.568	8.927
Ergebnis aus der Veränderung von aktivierten Finanzierungskosten	2.331	2.105
Cashflow nach Fremdkapitalkosten und Steuern	168.005	303.017
Sonstiges Finanzergebnis	58.729	52.503
Ertragsteueraufwand (inklusive latente Steuern)	12.794	-134.075
Cashflow vor Fremdkapitalkosten und Steuern	239.528	221.445
Gezahlte Ertragsteuern	-16.537	-5.026
Zunahme / Abnahme der Forderungen, Vorräten und sonstige Aktiva	-1.559	87.290
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Passiva	35.226	7.830
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	21	300
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	256.679	311.839
Veränderungen durch den Zugang / Abgang konsolidierter Unternehmen	68.651	-135
Auszahlungen für Zugänge von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	-1.809	-1.769
Auszahlungen für Zugänge von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-4.757	-13.383
Auszahlungen für Zugänge von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-162.549	-147.140
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	22.927	39.314
Auszahlungen in nicht konsolidierte Beteiligungen	0	0
Einzahlungen durch nicht konsolidierte Beteiligungen	2.369	0
Erhaltene Zinsen	41.441	36.567
Veränderung von Zahlungsmitteln mit Verfügungsbeschränkung	10	-1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-33.717	-86.547
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-109.099	-109.099
Gezahlte Dividenden an Minderheitengesellschaftern	-18.010	-723
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	426.885	97.246
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-421.020	-130.027
Auszahlungen für Zinssicherungsinstrumente	-2.527	0



in Tausend €	2024	2023
Gezahlte Zinsen (inkl. aktivierte Fremdkapitalkosten)	-98.380	-87.325
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-222.151	-229.928
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel	811	-4.636
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn der Berichtsperiode	360	4.996
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Bilanzstichtag	1.171	360
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	811	-4.636

### Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

in Tausend €	Kumuliertes Periodenergebnis					
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Übrige Rücklagen	OCI (recyclable)	OCI (non recyclable)	Konzernanteile
Stand 01.01.2023	170.467	768.469	3.539.200	-5.450	-6.731	4.465.955
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	0	-725.475	0	0	-725.475
Im OCI erfasste Gewinne / Verluste	0	0	0	0	-15.700	-15.700
Im OCI erfasste latente Steuern	0	0	0	0	-880	-880
Ausschüttung an Gesellschafter	0	0	-109.099	0	0	-109.099
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	0	0	-834.574	0	-16.580	-851.154
Stand 31.12.2023 / 01.01.2024	170.467	768.469	2.704.626	-5.450	-23.311	3.614.801
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	0	28.146	0	0	28.146
Im OCI erfasste Gewinne / Verluste	0	0	0	0	-18.583	-18.583
Im OCI erfasste latente Steuern	0	0	0	0	1.089	1.089
Ausschüttung an Gesellschafter	0	0	-109.099	0	0	-109.099
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	0	0	-80.953	0	-17.494	-98.447
Stand 31.12.2024	170.467	768.469	2.623.673	-5.450	-40.805	3.516.354



in Tausend €	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2023	427.692	4.893.647
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	-857	-857
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-61.781	-787.256
Im OCI erfasste Gewinne / Verluste	0	-15.700
Im OCI erfasste latente Steuern	0	-880
Ausschüttung an Gesellschafter	0	-109.099
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	-61.781	-912.935
Stand 31.12.2023 / 01.01.2024	365.053	3.979.855
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	50.641	50.641
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	10.062	38.208
Im OCI erfasste Gewinne / Verluste	0	-18.583
Im OCI erfasste latente Steuern	0	1.089
Ausschüttung an Gesellschafter	0	-109.099
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	10.062	-88.385
Stand 31.12.2024	425.756	3.942.110

## IFRS-Konzernanhang

### 1. Berichtendes Unternehmen

Die Covivio Immobilien SE ist ein Unternehmen mit satzungsmäßigem Sitz in Essen, Deutschland, und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter der Nummer HRB 26385 am 27. Mai 2015 eingetragen worden. Der eingetragene Firmensitz ist Essener Straße 66, 46047 Oberhausen. Der Konzernabschluss des Unternehmens für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr umfasst das Unternehmen und seine Tochterunternehmen (zusammen als Covivio, Konzern oder Gruppe bezeichnet). Der Konzern betreibt hauptsächlich die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Daneben steht der sogenannte Development-Bereich, insbesondere in Berlin, im Rahmen dessen die Bebauung von Nachverdichtungsflächen sowie die Aufstockung und den Ausbau von Dachgeschossen zusätzliche Mietwohnungen aber auch Eigentumswohnungen zum Verkauf erstellt werden.

### 2. Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Die Konzerngesamtergebnisrechnung ist in Anlehnung an die von der European Public Real Estate Association (EPRA) vorgeschlagenen Form gegliedert.

Der Vorstand der Covivio Immobilien SE hat den Konzernabschluss am 11. Februar 2025 aufgestellt.

Wesentliche Bewertungsgrundlage für den Konzernabschluss sind die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten - mit Ausnahme der nachstehenden wesentlichen Posten in der Bilanz:



- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet,
- derivative Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und
- zur Veräußerung gehaltene Immobilienbestände werden zum beizulegenden Zeitwert abzüglich erwarteter Veräußerungskosten bewertet.

### 3. Funktionale- und Darstellungswährung

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Konzerns, aufgestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, kaufmännisch gerundet. Rundungsbedingt kann es zu Abweichungen zwischen einzelnen Darstellungen kommen. Weiter können Additionen der Zahlenangaben daher zu anderen als den in den Tabellen dargestellten Summen führen. Im Rahmen einer Akquisition im Jahr 2015 wurden mehrere Erwerbsvorgänge in DKK durchgeführt, da die erworbene Gesellschaft an der Börse in Kopenhagen notiert war. Zum 31.12.2024 verbleibt ein Konto mit einem Guthabenbestand in DKK (Abschnitt 38). Weitere relevante Transaktionen in fremder Währung bestehen nicht.

### 4. Verwendung von Schätzungen und Ermessensentscheidungen

Die Erstellung des Konzernabschlusses verlangt vom Vorstand Ermessensentscheidungen und Schätzungen, die die Anwendung von Rechnungslegungsmethoden und die ausgewiesenen Beträge der Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen betreffen. Tatsächliche Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen. Schätzungen und zugrundeliegende Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen von Schätzungen werden prospektiv erfasst.

Informationen über bedeutende Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden, die die im Konzernabschluss erfassten Beträge wesentlich beeinflussen und Annahmen und Schätzungsunsicherheiten, durch die beträchtliche Risiken entstehen können, welche innerhalb des nächsten Geschäftsjahres wesentliche Anpassungen erforderlich machen könnten, sind in den nachstehenden Anhang Angaben enthalten:

- Bewertung der Finanzimmobilienbestände zum beizulegenden Zeitwert und nicht zu fortgeführten Anschaffungs-/ Herstellungskosten (Abschnitt 9 und Abschnitt 24)
- Verwertung steuerlicher Verluste (Abschnitt 0)
- Ermittlung des Steuersatzes für die Berechnung der latenten Steuern (Abschnitt 25).

### 5. Konsolidierungskreis

Neben der Covivio Immobilien SE werden zum 31. Dezember 2024 insgesamt 108 (i.Vj.: 105) inländische und 30 (i.Vj.: 33) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Alle Unternehmen werden im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, da Beherrschung wegen der Mehrheit der Stimmrechte vorliegt. Maßgebliche Beschränkungen im Hinblick auf die Möglichkeit, Zugang zu den Vermögenswerten zu erlangen oder diese zu verwerten und Verbindlichkeiten zu erfüllen, bestehen nicht.

Für alle einbezogenen Unternehmen gilt der 31. Dezember als Abschlussstichtag. Wie im Vorjahr bestehen keine nicht konsolidierten Konzernunternehmen.

Eine Liste der Konzernunternehmen befindet sich in Abschnitt 43. Im Berichtsjahr wurden 2 (i. Vj.: 0) Unternehmen neu gegründet oder erworben.

Im Berichtsjahr wurden 1 (i.Vj.: 0) Unternehmen entkonsolidiert. 1 (i. Vj.: 2) Unternehmen sind durch konzerninterne Anwachsungen bzw. Verschmelzungen aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Zu den Anwachsungen bzw. Verschmelzungen wird auf die Erläuterungen in Abschnitt 42 verwiesen.

### 6. Wesentliche Rechnungslegungsmethoden

#### Konsolidierungsgrundsätze

#### (i) Unternehmenszusammenschlüsse





Die Gruppe bilanziert Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode, wenn die erworbene Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten die Definition eines Geschäftsbetriebs erfüllt und die Gruppe Beherrschung erlangt hat (siehe (ii)). Ob es sich bei einer bestimmten Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten um einen Geschäftsbetrieb handelt, beurteilt der Konzern danach, ob die Gruppe der erworbenen Vermögenswerte und Tätigkeiten mindestens einen Ressourceneinsatz und ein substantielles Verfahren umfasst und ob die erworbene Gruppe in der Lage ist, Leistungen zu erstellen.

Der Konzern hat die Möglichkeit, einen Konzentrationstest anzuwenden, der eine vereinfachte Beurteilung ermöglicht, ob eine erworbene Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten kein Geschäftsbetrieb ist. Der optionale Konzentrationstest ist erfüllt, wenn der beizulegende Zeitwert der erworbenen Bruttovermögenswerte im Wesentlichen auf einen einzigen identifizierbaren Vermögenswert oder eine Gruppe ähnlicher identifizierbarer Vermögenswerte konzentriert ist.

Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Im Rahmen der Neubewertung werden sämtliche stille Reserven und Lasten des übernommenen Reinvermögens aufgedeckt. Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden, werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Die sich aufgrund erstmaliger Konsolidierung nach Aufdeckung der stillen Reserven und Lasten ergebenden positiven und negativen Unterschiedsbeträge resultieren im Wesentlichen aus der zeitlichen Differenz zwischen Kaufpreisermittlung bzw. letztmaliger Ermittlung der Immobilienverkehrswerte und den Wertverhältnissen am Stichtag der erstmaligen Konsolidierung. Mit der Transaktion verbundene Kosten werden unmittelbar als Aufwand erfasst.

Die Gesellschaft wendet die Vereinfachungsregelungen des IFRS 1, Anlage C, Tz. 1 auf Unternehmenszusammenschlüsse an, die vor dem 1. Januar 2012 stattgefunden haben. Die sich aufgrund der Erstkonsolidierung auf den 1. Oktober 2004 nach Aufdeckung der stillen Reserven ergebenden negativen Unterschiedsbeträge sind in Höhe von TEUR 874 in das Eigenkapital eingestellt worden.

## **(ii) Tochterunternehmen**

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse von diesen Unternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

## **(iii) Nicht beherrschende Anteile**

Bei Unternehmenszusammenschlüssen bewertet der Konzern nicht beherrschende Anteile an dem erworbenen Unternehmen zu ihrem entsprechenden Anteil am identifizierbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens, das im Allgemeinen zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Anteile am Nettovermögen, die nicht der Covivio Immobilien SE zuzurechnen sind, werden unter den nicht beherrschenden Anteilen als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen.

Änderungen des Anteils des Konzerns an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

## **(iv) Verlust der Beherrschung**

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

## **(v) Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle**

Konzerninterne Salden und Geschäftsvorfälle und alle nicht realisierten Erträge und Aufwendungen aus wesentlichen konzerninternen Geschäftsvorfällen werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert.

## **Umsatzerlöse / laufende Fertigungsaufträge**

Nach IFRS 15 ist der Betrag als Umsatzerlöse zu erfassen, der für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen an Kunden als Gegenleistung erwartet wird. Hinsichtlich der Bestimmung des Zeitpunkts beziehungsweise des Zeitraums kommt es nicht mehr vordergründig auf die Übertragung der Risiken und Chancen (risk and reward approach), sondern auf den Übergang der Kontrolle an den Gütern oder Dienstleistungen auf den Kunden an (control approach). Der Anwender muss dabei in fünf Schritten bestimmen, wann und in welcher Höhe ein Umsatz zu realisieren ist.

Im ersten Schritt ist der Vertrag im Sinne von IFRS 15 zu bestimmen. Unter bestimmten Bedingungen sind Verträge zusammenzufassen.



Im zweiten Schritt sind die einzelnen Leistungsverpflichtungen zu bestimmen. Hierzu sind zunächst die vertraglichen Leistungsversprechen zu identifizieren und daraufhin zu überprüfen, ob sie im Sinne des Standards unterscheidbar sind. Nicht unterscheidbare Leistungsversprechen sind zusammenzufassen, bis ein unterscheidbares Leistungsbündel vorliegt.

Im dritten Schritt wird die Gegenleistung bestimmt. Es sind u.a. variable Preisbestandteile wie Rabatte sowie wesentliche Finanzierungskomponenten zu berücksichtigen.

Im vierten Schritt ist die Gegenleistung auf die jeweiligen Leistungsverpflichtungen aufzuteilen. Die Aufteilung erfolgt anhand der relativen Einzelveräußerungspreise. Dabei wird unterschieden, ob diese beobachtbar sind oder mittels einer geeigneten Methode geschätzt werden müssen.

Im fünften Schritt wird in Abhängigkeit des Kontrollübergangs bestimmt, wann der Umsatz erfasst wird. Je Leistungsverpflichtung ist anhand bestimmter Kriterien zu bestimmen, ob der Umsatz über einen Zeitraum oder in einem Zeitpunkt erfasst wird.

Erlöse aus Fertigungsaufträgen werden zeitraumbezogen im Verhältnis des Fertigstellungsgrades realisiert, wenn die Kontrolle über Güter oder Dienstleistungen über einen Zeitraum transferiert wird. Dies ist der Fall, wenn durch die Leistungserbringung ein Vermögenswert entsteht, der für den Konzern keinen alternativen Nutzen hat und der Konzern einen Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung hat.

## Vertragliche Vermögenswerte / Vertragsverbindlichkeiten

IFRS 15 enthält Vorgaben zum Ausweis der auf Vertragsebene bestehenden Leistungsüberschüsse oder -Verpflichtungen. Dies sind Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen, die sich abhängig vom Verhältnis der vom Unternehmen erbrachten Leistung und der Zahlung des Kunden ergeben. In Anwendung dieser Vorgaben wurden Umgliederungen aus der Bilanzposition Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo in die vertraglichen Vermögenswerte vorgenommen und Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo in die Vertragsverbindlichkeiten vorgenommen.

Vertragliche Vermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten ergeben sich bei der Gruppe aus erhaltenen Anzahlungen auf Verträge, die im Anwendungsbereich des IFRS 15 sind.

Laufende Fertigungsaufträge bestehen im Zusammenhang mit im Bauträgerverfahren zu erstellenden Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Nach IFRS 15 sind die Erlöse anhand der oben beschriebenen Kriterien zeitraumbezogen zu erfassen (siehe auch unter Vorratsimmobilien).

Erlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien, die unter Abzug von Erlösschmälerungen für Leerstandskosten entsprechend den zugrundeliegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit betreffen vorwiegend die Immobilienverwaltung für Dritte.

Bei der Gruppe werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten auch die korrespondierten Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst. Der Ausweis erfolgt unsaldiert gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells der Gruppe, das einen hohen Anteil von selbsterbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen im Bereich der Energieversorgung vorsieht und weil die Gruppe von Mietern:innen als primär Verantwortliche für die Leistungserbringung angesehen wird.

## Leistungen an Arbeitnehmer

(i) Kurzfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer:

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmer:innen werden als Aufwand erfasst, sobald die damit verbundene Arbeitsleistung erbracht wird. Eine Schuld ist für den erwartungsgemäß zu zahlenden Betrag zu erfassen, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, diesen Betrag aufgrund einer vom Arbeitnehmer erbrachten Arbeitsleistung zu zahlen und die Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

(ii) Anteilsbasierte Vergütungen:

Bestimmten Fach- und Führungskräften der Gruppe wurden vom Vorstand der Covivio SA, Metz (Frankreich) Gratisaktien der Covivio zugesagt. Seit 2011 erhielten diese Zusagen nur noch wenige obere Führungskräfte der Gruppe, seit 2016 wurde die Zahl der Teilnehmer:innen wieder erhöht (für Details zum Gratisaktienprogramm siehe Abschnitt 9 dieses Dokumentes).

(iii) Leistungsorientierte Pläne:

Die Verpflichtungen des Konzerns aus leistungsorientierten Pensionsplänen werden für jeden leistungsorientierten Plan separat und nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelt. Dabei werden zunächst die in der laufenden Periode und die in früheren Perioden von den Arbeitnehmern - im Austausch für die erbrachten Arbeitsleistungen - verdienten Versorgungsleistungen geschätzt. Diese Versorgungsleistungen werden in einem nächsten Schritt unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens (projected unit credit method) diskontiert, um den Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung, die sogenannte Bruttopensionsverpflichtung, zu ermitteln.

Der Konzern bestimmt den Zinsaufwand (Zinsertrag) durch Multiplikation der Schuld zu Periodenbeginn mit dem der Diskontierung der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung am Periodenbeginn zugrundeliegenden Zinssatz.

Der Diskontierungszinssatz wird auf Grundlage von Renditen bestimmt, die am jeweiligen Stichtag für erstrangige, festverzinsliche Industrieanleihen am Markt erzielt werden. Währung und Laufzeit der zugrunde gelegten Anleihen stimmen mit der Währung und den voraussichtlichen Fristigkeiten der nach Beendigung der Arbeitsverhältnisse zu erfüllenden Versorgungsverpflichtung überein.



Der Ermittlung der Schuld liegt zu jedem Abschlussstichtag ein versicherungsmathematisches Gutachten eines qualifizierten versicherungsmathematischen Gutachters zugrunde.

Sämtliche Neubewertungseffekte erfasst die Gesellschaft sofort im sonstigen Ergebnis, wohingegen die übrigen Komponenten des Nettopensionsaufwandes (Dienstzeit- und Zinskomponente) im Gewinn oder Verlust der Periode Berücksichtigung finden.

Ändert sich der Barwert einer leistungsorientierten Verpflichtung infolge einer Plananpassung (d.h. Einführung, Rücknahme oder Veränderung eines leistungsorientierten Versorgungsplans) oder Plankürzung (d.h. erhebliche Verringerung der Anzahl in einem Versorgungsplan erfassten Arbeitnehmer), erfasst die Gesellschaft die hieraus resultierenden Effekte als nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand im Gewinn oder Verlust der Periode. Die Erfassung erfolgt grundsätzlich in dem Zeitpunkt, in dem die Planänderung oder Plankürzung eintritt.

(iv) Andere langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer:innen:

Die Nettoverpflichtung des Konzerns im Hinblick auf langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer:innen, mit Ausnahme von Altersversorgungsplänen, wie z.B. Jubiläumszusagen, sind die künftigen Leistungen, die die Arbeitnehmer:innen im Austausch für die erbrachten Arbeitsleistungen in der laufenden Periode und in früheren Perioden erdient haben. Diese Leistungen werden zur Bestimmung ihres Barwertes abgezinst. Neubewertungen werden in der Periode im Gewinn oder Verlust erfasst, in der sie entstehen. Aktuell bestehen keine solchen Verpflichtungen zur Gewährung anderer langfristiger Leistungen.

(v) Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses:

Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses werden als Aufwand erfasst, wenn der Konzern nachweislich und ohne realistische Möglichkeit, sich dem zu entziehen, zu einem formalen detaillierten Plan verpflichtet ist, entweder das Arbeitsverhältnis vor dem Zeitpunkt der regulären Pensionierung zu beenden oder Leistungen bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses aufgrund eines Angebots zur Förderung eines freiwilligen vorzeitigen Ausscheidens zu erbringen. Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses aufgrund eines freiwilligen vorzeitigen Ausscheidens werden als Aufwand erfasst, wenn der Konzern ein Angebot für ein freiwilliges vorzeitiges Ausscheiden gemacht hat, es wahrscheinlich ist, dass das Angebot angenommen wird und die Anzahl der Arbeitnehmer:innen, die das Angebot annehmen, verlässlich geschätzt werden kann. Ist bei Leistungen nicht zu erwarten, dass sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag vollständig abgegolten werden, werden sie abgezinst.

## Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen

Finanzerträge umfassen:

- Zinserträge auf investierte Mittel und Guthaben auf Bankkonten,
- Gewinne aus Sicherungsinstrumenten, die im Gewinn oder Verlust erfasst werden.

Zinserträge werden nach der Effektivzinismethode im Gewinn oder Verlust erfasst, sobald sie anfallen.

Finanzierungsaufwendungen umfassen:

- Zinsaufwendungen und Vorfälligkeitsentschädigungen für Fremdkapitalaufnahmen,
- Aufzinsung von Rückstellungen und abzugrenzender Gegenleistung,
- erfasste Wertminderungsaufwendungen für finanzielle Vermögenswerte (mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen).

## Ertragsteuern

Der Steueraufwand umfasst tatsächliche und latente Steuern. Tatsächliche Steuern und latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, ausgenommen in dem Umfang, in dem sie mit einem Unternehmenszusammenschluss oder mit einem direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfassten Posten verbunden sind.

### (i) Tatsächliche Steuern

Tatsächliche Steuern sind die erwartete Steuerschuld oder Steuerforderung auf das für das Geschäftsjahr zu versteuernde Einkommen oder der steuerliche Verlust, und zwar - sofern noch keine gültigen Steuerbescheide vorliegen - auf der Grundlage von Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gelten oder in Kürze gelten werden, sowie alle Anpassungen der Steuerschuld für frühere Jahre. Der Betrag der erwarteten Steuerschuld oder Steuerforderung spiegelt den Betrag wider, der unter Berücksichtigung von steuerlichen Unsicherheiten, sofern vorhanden, die beste Schätzung darstellt. In der Bilanz werden für laufende Ertragsteuern für die aktuelle und frühere Perioden Steuerverbindlichkeiten angesetzt, sofern diese noch nicht beglichen wurden.



## (ii) Latente Steuern

Latente Steuern werden im Hinblick auf temporäre Differenzen zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden für Konzernrechnungslegungszwecke und den verwendeten Beträgen für steuerliche Zwecke erfasst.

Latente Steuern werden nicht erfasst für:

- temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz von Vermögenswerten oder Schulden bei einem Geschäftsvorfall, bei dem es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss handelt und der weder das bilanzielle Ergebnis vor Steuern noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst (z.B. steuerfreie Investitionszulagen)
- temporäre Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und gemeinschaftlich geführten Unternehmen, sofern der Konzern in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenzen zu steuern und es wahrscheinlich ist, dass sie sich in absehbarer Zeit nicht aufzulösen, werden
- zu versteuernde temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes.

Die Bewertung latenter Steuern spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Erwartung der Gruppe im Hinblick auf die Art und Weise der Realisierung der Buchwerte seiner Vermögenswerte bzw. der Erfüllung seiner Schulden zum Abschlussstichtag ergeben. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, wird davon ausgegangen, dass der Buchwert im Falle einer Veräußerung realisiert wird.

Latente Steuern werden anhand der Steuersätze bewertet, die erwartungsgemäß auf temporäre Differenzen angewendet werden, sobald sie sich umkehren, und zwar unter Verwendung von Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind. Bei der Ermittlung des anzuwendenden Steuersatzes wurde unterschieden zwischen den Gesellschaften, für die aufgrund der erwarteten künftigen erweiterten Gewerbesteuerkürzung für Grundstücksunternehmen oder aufgrund einer fehlenden inländischen Betriebsstätte auf die Einbeziehung der Gewerbesteuer verzichtet werden kann, und Gesellschaften, die die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Grundstücksunternehmen nicht für sich beanspruchen können, zum Beispiel Holdinggesellschaften. Für erstere werden die latenten Steuern auf Basis eines Steuersatzes von 15,825% für die Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag errechnet, für die zweite Gruppe wird je Organkreis bzw. Einzelgesellschaft der individuelle Steuersatz angewendet, der sich abhängig vom Standort zwischen 30,175% und 36,296% bewegt.

Die nach IFRS angesetzten beizulegenden Zeitwerte für Grundstücke und Gebäude weichen zum Teil deutlich von den steuerlichen Wertansätzen ab. Daraus ergeben sich insbesondere passive Steuerlatenzen.

Des Weiteren werden auf steuerliche Verlustvorträge aktive latente Steuern gebildet. Ein latenter Steueranspruch wird für noch nicht genutzte steuerliche Verluste, noch nicht genutzte Steuergutschriften und abzugsfähige temporäre Differenzen in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass künftige zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen werden, für die sie genutzt werden können. Latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und ggf. angepasst, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass der damit verbundene Steuervorteil realisiert werden wird.

Latente Steueransprüche (aktive latente Steuern) und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn es ein einklagbares Recht gibt, die tatsächlichen Steuerschulden und tatsächlichen Steuererstattungsansprüche zu saldieren und sie sich auf Steuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde für dasselbe Steuersubjekt oder für unterschiedliche Steuersubjekte erhoben werden, die jedoch beabsichtigen, den Ausgleich der tatsächlichen Steuerschulden und Erstattungsansprüche auf Nettobasis herbeizuführen, oder deren Steueransprüche und Steuerschulden gleichzeitig realisiert werden. In Übereinstimmung der Regelungen des IAS 12 werden latente Steueransprüche bzw. -Verbindlichkeiten nicht abgezinst.

## (iii) Steuerrisiken

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessensentscheidungen über künftige Ereignisse enthalten. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidung bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern. Solche Änderungen an den Steuerschulden haben Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

Die Gruppe fällt in den Anwendungsbereich der OECD-Modellregelungen des Pillar Two, die in Deutschland mit Wirkung zum 1. Januar 2024 umgesetzt wurden. Entsprechend IAS 12.4A wurden die Regelungen bei der Ermittlung latenter Steuern nicht berücksichtigt.

## Vorräte

Die Vorräte umfassen Durchlauferhitzer und Küchen. Die Vorräte werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert stellt den geschätzten Verkaufspreis abzüglich aller geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung, sowie der Kosten für Verkauf und Vertrieb, dar.

## Vorratsimmobilien



Unter den Vorratsimmobilien werden zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude sowie das verkaufsbezogene Developmentgeschäft gezeigt. Die Immobilien aus dem Developmentgeschäft werden für den späteren Verkauf entwickelt und gebaut und dienen daher nicht der Erzielung von Mieterlösen oder Wertsteigerungszwecken im Sinne des IAS 40. Sofern für die zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien kein Kaufvertrag vorliegt, erfolgt die Bewertung im Sinne des IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zum niedrigeren Nettoveräußerungswert, einschließlich aktivierter Fremdkapitalkosten.

Liegt ein Kaufvertrag vor, bei dem die Kontrolle im Sinne des IFRS 15.35(c) mit Beurkundung auf den Kunden übergeht, werden die Umsatzerlöse ab diesem Zeitpunkt zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Developmentprojekts mittels der sogenannten Percentage-of-Completion-Methode ermittelt. Der Fertigstellungsgrad wird dabei anhand der tatsächlich angefallenen Kosten im Verhältnis zu den erwarteten Kosten ermittelt. Diese Vorratsimmobilien werden saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen und Forderungen ausgewiesen. Bei denjenigen Developmentprojekten, die die Kriterien des IFRS 15.35 nicht erfüllen, werden die Umsatzerlöse zeitpunktbezogen erfasst.

## Sachanlagen

(i) Erfassung und Bewertung:

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten gemindert um kumulierte Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen bewertet. Die Anschaffungskosten beinhalten Aufwendungen, die dem Erwerb des Vermögenswertes direkt zurechenbar sind.

Wenn Teile einer Sachanlage unterschiedliche Nutzungsdauern haben, werden sie als gesonderte Posten (Hauptbestandteile) von Sachanlagen bilanziert

Jeder Gewinn oder Verlust aus dem Abgang einer Sachanlage wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

Anders als im Vorjahr wurden aufgrund einer unwesentlichen Ausweisänderung TEUR 48.682 zwischen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau und Sachanlagen umgegliedert.

(ii) Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten:

Nachträgliche Ausgaben werden nur aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der mit den Ausgaben verbundene, künftige wirtschaftliche Nutzen der Gruppe zufließen wird.

(iii) Abschreibung:

Die Abschreibung wird berechnet, indem die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Sachanlagen abzüglich ihrer geschätzten Restwerte linear auf den Zeitraum ihrer geschätzten Nutzungsdauern verteilt werden. Die Abschreibung wird grundsätzlich im Gewinn oder Verlust erfasst. Grundstücke werden nicht abgeschrieben.

Die geschätzten Nutzungsdauern für das laufende Jahr wurden teilweise angepasst. Diese Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen. Die Nutzungsdauern sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in Jahren	Nutzungsdauer
Gebäude (selbstgenutzt)	50
Technische Anlagen und Maschinen	20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10

Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauern und Restwerte werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

## Immaterielle Vermögenswerte

(i) Erfassung und Bewertung

Immaterielle Vermögenswerte, die vom Konzern erworben werden und begrenzte Nutzungsdauern haben, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

(ii) Abschreibung:

Immaterielle Vermögenswerte werden über den Zeitraum ihrer geschätzten Nutzungsdauern ab dem Zeitpunkt linear abgeschrieben, ab dem sie für die Nutzung bereitstehen. Die Abschreibungen erfolgen über Nutzungsdauern zwischen 3 und 5 Jahren. Die Abschreibungen werden grundsätzlich im Gewinn oder Verlust erfasst.



## Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Wenn die Gruppe Immobilien erwirbt - sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder separat - werden diese entsprechend ihrer beabsichtigten Nutzung überwiegend als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) klassifiziert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die entweder zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden, jedoch nicht zur Erbringung von Dienstleistungen oder für Verwaltungszwecke. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zunächst zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich aktivierter Fremdkapitalkosten und später zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei etwaige diesbezügliche Änderungen im Gewinn oder Verlust erfasst werden.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten beinhalten Ausgaben, die dem Erwerb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind. Transaktionskosten, wie zum Beispiel Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuer werden im Rahmen eines Erwerbs von Immobilien bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Zur Vorgehensweise bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird auf Abschnitt 9 verwiesen.

Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert) wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden als Umsatzerlöse linear über die Mietlaufzeit erfasst. Gewährte Mietanreize werden als Bestandteil der Gesamtmietträge über die Laufzeit des Mietverhältnisses erfasst.

## Als zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

Investment Properties werden im Konzern als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bilanziert, wenn der notarielle Kaufvertrag bereits vor dem Abschlussstichtag geschlossen wurde, die wirtschaftliche Übergabe (Übergang von Nutzen und Lasten) aber erst nach dem Abschlussstichtag erfolgt (siehe Abschnitt 10 "Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte", Abschnitt 19 "Ergebnis Immobilienverkäufe" und Abschnitt 24 "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien"). Die Bewertung erfolgt zum Verkaufspreis abzüglich erwarteter Veräußerungskosten. Positive oder negative Effekte aus der Differenz zwischen dem vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und beizulegendem Wert werden erfolgswirksam unter der Nettowertveränderung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erfasst.

## Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn hinreichende Sicherheit darüber besteht, dass die Zuwendung erlangt wird und der Konzern alle damit verbundenen Bedingungen einhält. Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen. Abschnitt 24 umfasst weitere Informationen.

## Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Bilanz umfassen ausschließlich Bankguthaben.

## Finanzinstrumente

Gemäß den Vorschriften im IFRS 9 klassifiziert die Gruppe Finanzinstrumente je nach Kategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

Finanzielle Vermögenswerte, deren Zahlungsströme ausschließlich aus Zins- und Tilgungszahlungen bestehen, werden in Abhängigkeit des Geschäftsmodells der Gruppe klassifiziert. Sämtliche von der Gruppe gehaltenen finanziellen Vermögenswerte, deren Zahlungsströme ausschließlich aus Zins- und Tilgungszahlungen bestehen werden in einem Geschäftsmodell gehalten, welches vorsieht, den Vermögenswert zu halten, um die vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen und werden daher zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Vermögenswerte, deren Zahlungsströme nicht ausschließlich aus Zins- und Tilgungszahlungen bestehen, wie z.B. Derivate werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Eigenkapitalinstrumente werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Diese Eigenkapitalinstrumente sind in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthalten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und unterliegen der Effektivzinsmethode.



Die Wertberichtigungen werden anhand des Expected Credit Loss-Modells ermittelt. Gemäß diesem Modell werden für finanzielle Vermögenswerte, die entsprechend ihrer Kategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste erfasst.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird die Höhe der Wertberichtigung ab der erstmaligen Erfassung der Forderung anhand der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen. Die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste werden sowohl auf Ebene des einzelnen Vermögenswertes als auch auf kollektiver Ebene ermittelt.

Alle Vermögenswerte, die für sich genommen bedeutsam sind, d.h. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, werden auf spezifische eingetretene Kreditverluste hin beurteilt. Diejenigen, die sich als nicht spezifisch wertgemindert herausstellen, werden anschließend kollektiv auf etwaige erwartete Kreditverluste beurteilt, die noch nicht eingetreten sind. Diesbezügliche Kreditverluste werden im Ergebnis und direkt im Buchwert des finanziellen Vermögenswertes erfasst.

Vermögenswerte, die für sich genommen nicht bedeutsam sind, werden kollektiv auf über die Laufzeit erwartete Kreditverluste hin beurteilt, indem Vermögenswerte mit ähnlichen Risikoeigenschaften in einer Gruppe zusammengefasst werden. Diese Forderungen werden über ein Wertberichtigungskonto wertgemindert. Die Gruppe klassifiziert Forderungen aus der Vermietung als sofort fällig und führt Wertminderungen in Übereinstimmung mit den von Covivio SA, Metz (Frankreich) verwendeten Kriterien durch. Dabei werden Forderungen, die zwischen drei und sechs Monate alt sind, mit 50% und Forderungen, die älter als sechs Monate sind, mit 100% wertberichtigt. Darüber hinaus werden Forderungen gegenüber Mietern, die verzogen sind, ebenfalls mit 100% wertberichtigt.

Neben den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen Forderungen aus der Abrechnung von Betriebskosten. Da die Abrechnung mit dem Mieter rechtlich erst im Folgejahr erfolgt, werden diese unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen. Hier erfolgt die Wertminderung auf kollektiver Ebene und auf Basis historischer Erfahrungswerte sowie unter Einbezug von zukünftigen Ausfallerwartungen.

Eine Wertminderung hinsichtlich eines finanziellen Vermögenswerts, der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wird, wird als Differenz zwischen seinem Buchwert und dem Barwert des geschätzten künftigen Cashflows berechnet, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des Vermögenswerts. Wenn ein nach der Erfassung der Wertberichtigung eintretendes Ereignis eine Verringerung der Höhe der Wertberichtigung zur Folge hat, wird die Verringerung der Wertberichtigung ergebniswirksam rückgängig gemacht.

## (i) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern bilanziert Kredite und Forderungen ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden erstmals am Handelstag, also dem Tag, an dem der Konzern Vertragspartei hinsichtlich des Finanzinstruments wird, erfasst.

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Cashflows aus einem Vermögenswert auslaufen oder er die Rechte zum Erhalt der Cashflows in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswerts verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Jeder Anteil an solchen übertragenen finanziellen Vermögenswerten, die im Konzern entstehen oder verbleiben, wird als separater Vermögenswert oder separate Verbindlichkeit bilanziert. In dem veröffentlichten Zeitraum hat es keine sog. verfehlten Abgänge gegeben.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden verrechnet und in der Bilanz als Nettowert ausgewiesen, allerdings nur wenn der Konzern einen Rechtsanspruch hat, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt ist, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen. Zu den dargestellten Stichtagen wurde mit Ausnahme der Betriebskosten keine Saldierung vorgenommen.

Wenn sich die Basis für die Ermittlung der vertraglichen Zahlungsströme eines finanziellen Vermögenswertes oder einer finanziellen Verbindlichkeit, jeweils zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, infolge der Reform der Referenzzinssätze geändert hat, passte der Konzern den Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes oder der finanziellen Verbindlichkeit an, um die durch die Reform erforderliche Änderung zu berücksichtigen. Eine Änderung der Basis für die Ermittlung der vertraglichen Zahlungsströme ist aufgrund der Reform der Referenzzinssätze erforderlich, wenn die beiden folgenden Bedingungen erfüllt sind:

–Änderung ist als unmittelbare Folge der Reform notwendig.

–Neue Basis für die Ermittlung der vertraglichen Zahlungsströme ist wirtschaftlich gleichwertig mit der vorherigen Basis - das heißt mit der Basis unmittelbar vor der Änderung.

Wurden an einem finanziellen Vermögenswert oder einer finanziellen Verbindlichkeit Änderungen vorgenommen, die über die nach der Reform der Referenzzinssätze erforderlichen Änderungen der Basis für die Ermittlung der vertraglichen Zahlungsströme hinausgehen, passte der Konzern zunächst den Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes oder der finanziellen Verbindlichkeit an, um die durch die Reform der Referenzzinssätze erforderliche Änderung zu berücksichtigen. Erst danach wendete der Konzern die Rechnungslegungsmethoden zur Bilanzierung von Änderungen auf die zusätzlichen Änderungen an.

## (ii) Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden

Der Konzern erfasst seine originären finanziellen Verbindlichkeiten erstmals zu dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden diese finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Zinsaufwand erfasst.

Zu den Finanzschulden zählen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.



### (iii) Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente (Derivate) werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVTPL); zurechenbare Transaktionskosten werden unmittelbar im Gewinn oder Verlust erfasst. Zur Vorgehensweise bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwertes wird auf Abschnitt 9 verwiesen. Derivate werden zum Handelstag vor dem Bilanzstichtag erfasst. Der Konzern hält derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung von Zinsrisiken aus variabel verzinsten Verbindlichkeiten, ohne jedoch die Regeln des Hedge Accounting nach IFRS 9 anzuwenden. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht als Sicherungsinstrument designiert werden, obwohl die Voraussetzungen für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung vorliegen, werden in der Gruppe alle Änderungen des beizulegenden Zeitwertes unmittelbar im Gewinn oder Verlust innerhalb des Finanzergebnisses erfasst.

Der Konzern hat die Änderungen der Phase 2 retrospektiv zum 1. Januar 2021 angewendet.

Wenn sich die Basis für die Ermittlung der vertraglichen Cashflows des Grundgeschäfts oder des Sicherungsinstruments infolge der IBOR-Reform ändert und daher keine Unsicherheit mehr über die Cashflows des Grundgeschäfts oder des Sicherungsinstruments besteht, ändert der Konzern die Dokumentation der Sicherungsbeziehung, um die durch die IBOR-Reform erforderliche(n) Änderung(en) (wie in (i) definiert) zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck erfolgt eine Anpassung der Designation nur, um eine oder mehrere der folgenden Änderungen vorzunehmen:

- Designation eines alternativen Referenzsatzes als abgesichertes Risiko - Aktualisierung der Beschreibung des Grundgeschäfts, einschließlich der Beschreibung des designierten Teils der abgesicherten Zahlungsströme oder des abgesicherten beizulegenden Zeitwertes
- Aktualisierung der Beschreibung des Sicherungsinstruments.

Der Konzern ändert die Beschreibung des Sicherungsinstruments nur, wenn die beiden folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Er nimmt eine aufgrund der IBOR-Reform erforderliche Änderung vor, indem er die Basis für die Bestimmung der vertraglichen Cashflows des Sicherungsinstruments ändert oder einen anderen Ansatz verwendet, der wirtschaftlich gleichwertig mit der Änderung der Basis für die Bestimmung der vertraglichen Cashflows des ursprünglichen Sicherungsinstruments ist.
- Das ursprüngliche Sicherungsinstrument wird nicht ausgebucht.

Der Konzern ändert die formale Dokumentation des Sicherungsgeschäfts bis zum Ende der Berichtsperiode, in dem eine durch die IBOR-Reform erforderliche Änderung des abgesicherten Risikos, des Grundgeschäfts oder des Sicherungsinstruments vorgenommen wird. Diese Änderungen in der formalen Dokumentation der Sicherungsbeziehung bewirken weder die Beendigung der Sicherungsbeziehung noch die Designation einer neuen Sicherungsbeziehung.

Werden zusätzlich zu den oben beschriebenen Änderungen, die durch die IBOR-Reform erforderlich sind, Änderungen vorgenommen, prüft der Konzern zunächst, ob diese zusätzlichen Änderungen zu einer Beendigung der Sicherungsbeziehung führen. Führen die zusätzlichen Änderungen nicht zur Beendigung der Sicherungsbeziehung, passt der Konzern die formale Dokumentation der Sicherungsbeziehung an die durch die IBOR-Reform erforderlichen Änderungen wie oben beschrieben an.

Wenn die Referenzzinssätze, auf deren Basis die zukünftigen abgesicherten Zahlungsströme bestimmt werden, den durch die IBOR-Reform erforderlichen Änderungen unterliegen, unterstellt der Konzern, dass die im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Rücklage aus Sicherungsgeschäften für diese Sicherungsbeziehung auf dem alternativen Referenzsatz basiert, dem die zukünftigen abgesicherten Zahlungsströme zugrunde liegen.

## Wertminderung

### (i) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Ein finanzieller Vermögenswert, der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft ist, wird an jedem Abschlussstichtag überprüft, um festzustellen, ob es einen objektiven Hinweis darauf gibt, dass eine Wertminderung eingetreten ist. Bei einem finanziellen Vermögenswert liegt eine Wertminderung vor, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eingetreten sind, ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung vorliegt und ein solcher Schadensfall eine verlässlich schätzbare Auswirkung auf den erwarteten künftigen Cashflow dieses Vermögenswerts hat.

### (ii) Nicht finanzielle Vermögenswerte:

Die Buchwerte der nicht finanziellen Vermögenswerte des Konzerns - mit Ausnahme von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Vorräten und latenten Steueransprüchen (siehe auch IAS 36.2) - werden an jedem Abschlussstichtag überprüft, um festzustellen, ob ein Anhaltspunkt für eine Wertminderung vorliegt. Ist dies der Fall, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswerts geschätzt. Falls vorhanden, werden Geschäfts- oder Firmenwerte sowie immaterielle Vermögenswerte mit einer unbegrenzten Nutzungsdauer jährlich auf Wertminderung überprüft.





Um zu prüfen, ob eine Wertminderung vorliegt, werden Vermögenswerte in die kleinste Gruppe von Vermögenswerten zusammengefasst, die Mittelzuflüsse aus der fortgesetzten Nutzung erzeugen, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder zahlungsmittelgenerierender Einheiten (ZGEs) sind. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben wurde, wird den ZGEs oder Gruppen von ZGEs zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen.

Ein Wertminderungsaufwand wird erfasst, wenn der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer ZGE ihren erzielbaren Betrag übersteigt.

Wertminderungsaufwendungen werden, falls vorhanden, im Gewinn oder Verlust erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand im Hinblick auf den Geschäfts- oder Firmenwert wird nicht aufgeholt. Bei anderen Vermögenswerten wird ein Wertminderungsaufwand nur insofern aufgeholt, als der Buchwert des Vermögenswerts den Buchwert nicht übersteigt, der abzüglich der Abschreibungen oder Amortisationen bestimmt worden wäre, wenn kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

## Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird erfasst, wenn dem Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, die verlässlich geschätzt werden kann, und der Abfluss eines wirtschaftlichen Nutzens zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist. Die sonstigen Rückstellungen werden unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

## Erhaltene Anzahlungen

Bei den erhaltenen Anzahlungen handelt es sich überwiegend um Abschlagszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten, welche mit den korrespondierenden Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung mit den Mieter:innen verrechnet werden. Insgesamt ergibt sich ein Überhang der erhaltenen Anzahlungen über die Forderungen. Für den Nettoausweis, also die Verrechnung der gezahlten und abrechenbaren Kosten mit den erhaltenen Vorauszahlungen, spricht, dass die Leistungen erbracht wurden und die Gruppe das Recht hat, im Rahmen der Abrechnung ihre Ansprüche mit den erhaltenen Vorauszahlungen zu verrechnen.

## Leasingverhältnisse

Bei Vertragsbeginn beurteilt der Konzern, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Um zu beurteilen, ob ein Vertrag das Recht zur Kontrolle eines identifizierten Vermögenswertes beinhaltet, legt der Konzern die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 zugrunde.

Covivio als Leasinggeberin:

Bei Vertragsbeginn oder bei Änderung eines Vertrags, der eine Leasingkomponente enthält, teilt der Konzern das vertraglich vereinbarte Entgelt auf Basis der relativen Einzelveräußerungspreise auf.

Wenn der Konzern als Leasinggeber auftritt, stuft er bei Vertragsbeginn jedes Leasingverhältnis entweder als Finanzierungsleasing oder als Operating-Leasingverhältnis ein.

Zur Einstufung jedes Leasingverhältnisses hat der Konzern eine Gesamteinschätzung vorgenommen, ob das Leasingverhältnis im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an dem zugrundeliegenden Vermögenswert verbunden sind, überträgt. Wenn dies der Fall ist, wird das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft; wenn nicht, ist es ein Operating-Leasingverhältnis. Im Rahmen dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern bestimmte Indikatoren, wie zum Beispiel, ob das Leasingverhältnis den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswertes umfasst.

Wenn eine Vereinbarung Leasing- und Nichtleasingkomponenten enthält, wendet der Konzern IFRS 15 zur Aufteilung des vertraglich vereinbarten Entgeltes an.

Die bei der Berechnung der Bruttoinvestition in das Leasingverhältnis angesetzten geschätzten, nicht garantierten Restwerte werden vom Konzern regelmäßig überprüft.

Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden vom Konzern über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Entlastung des Leasingaufwands erfasst.

## 7. Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Anders als im Vorjahr wurden aufgrund einer unwesentlichen Ausweisänderung TEUR 48.682 zwischen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau und Sachanlagen umgegliedert.

## 8. Neue Standards und Interpretationen

Mit Ausnahme der Anwendung neuer und überarbeiteter Standards und Interpretationen werden die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum 31. Dezember 2024 unverändert fortgeführt.

### Erstmalig angewendete Standards und Interpretationen

Neue oder geänderte Standards und Interpretationen	Bezeichnung	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig; Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen (Änderungen an IAS 1)	01.01.2024
IAS 7 / IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (Änderungen an IAS 7 und IFRS 7)	01.01.2024
IFRS 16	Leasingverbindlichkeit bei einer Sale-and-Leaseback Transaktion (Änderungen an IFRS 16)	01.01.2024

Die ab 1. Januar anzuwendenden Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss der Gruppe.

### Nicht vorzeitig angewendete Standards und Interpretationen

Verschiedene neue Standardänderungen wurden veröffentlicht, sind jedoch für das Geschäftsjahr 2024 nicht verpflichtend und werden von der Gruppe grundsätzlich nicht vorzeitig angewendet.

Neue oder geänderte Standards und Interpretationen	Bezeichnung	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
IAS 21	Mangelnde Umtauschbarkeit (Änderungen an IAS 21)	01.01.2025*
Annual Improvements Vol. 11	Verbesserungen an IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7	01.01.2026*
IFRS 7 / IFRS 9	Änderungen der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (Änderungen an IFRS 7 und IFRS 9)	01.01.2026*
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027*
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	01.01.2027*

\* EU Endorsement steht noch aus

Für die nicht vorzeitig angewendeten Standards erwartet die Gruppe keine wesentlichen Auswirkungen.

## 9. Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte

### Allgemeines / Fair-Value-Hierarchie

Die untenstehende Tabelle zeigt Vermögenswerte und Schulden, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die verschiedenen Levels sind dabei wie folgt definiert:

–Level 1: Inputfaktoren der Stufe 1 sind in aktiven, für das Unternehmen am Bemessungsstichtag zugänglichen Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.



–Level 2: Inputfaktoren auf Stufe 2 sind andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar oder mittelbar zu beobachten sind.

–Level 3: Inputfaktoren auf Stufe 3 sind solche, die für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbar sind

31.12.2024 in Tausend €	Level 1	Level 2	Level 3	Summe
Derivate positiver Marktwert	0	72.146	0	72.146
Derivate negativer Marktwert	0	-10.327	0	-10.327
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	7.384.296	7.384.296
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	10.398	0	0	10.398
Beteiligungen	0	0	59.248	59.248
	10.398	61.819	7.443.544	7.515.761
31.12.2023 in Tausend €	Level 1	Level 2	Level 3	Summe
Derivate positiver Marktwert	0	96.375	0	96.375
Derivate negativer Marktwert	0	-4.116	0	-4.116
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	7.329.022	7.329.022
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	7.585	0	0	7.585
Beteiligungen	0	0	74.444	74.444
	7.585	92.259	7.403.466	7.503.310

Zum Zeitpunkt der Umgliederung von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt ein Wechsel von Level 3 in Level 1.

## Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der externe, unabhängige Gutachter BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, bewertet mit seinen qualifizierten und auf Wohnimmobilien spezialisierten Gutachtern das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienportfolio des Konzerns turnusgemäß alle sechs Monate. Die Vergütung der Bewertungen erfolgt auf Basis eines Rahmenvertrages in Abhängigkeit der Anzahl der zu bewertenden Wohn- und Gewerbeeinheiten und macht weniger als 3% des Jahresumsatzes der BNP Paribas Real Estate Consult GmbH aus.

BNP Paribas Real Estate Consult GmbH hat den Fair Value gemäß der Fair Value Definition (IFRS 13) des International Accounting Standards Boards (IASB) bewertet, welcher wie folgt definiert ist:

"Der Preis, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte."

Die Fair Value Definition entspricht inhaltlich der Market Value Definition der Valuation Practice Statements (VPS) 4 der RICS Valuation - Global Standards (Red Book). Der Marktwert ist gemäß IVS Framework (Paragraf 30) wie folgt definiert:

"Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln."

Der aggregierte Fair Value des Portfolios wurde durch Summierung der ermittelten Fair Values auf Einzelobjekt- / Wirtschaftseinheitsebene abgeleitet. Auf- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Immobilienportfolios zu beobachten sind, fanden ebenso keine Berücksichtigung wie Privatisierungspotentiale einzelner Wohneinheiten sowie zeitliche Restriktionen, die bei einer Einzelvermarktung der Objekte zu beachten wären.

Auftragsgemäß führt BNP Paribas Real Estate Consult GmbH jährlich Außenbesichtigungen von 20% des Immobilienbestandes (nach Einheiten) durch.

Die Bewertung erfolgt im Rahmen des international anerkannten Discounted Cash Flow (DCF)-Verfahrens und in Anlehnung an die RICS Practice Information "Discounted Cash Flow Valuations" vom November 2023. Dieses ist an die dynamische Investitionsrechnung angelehnt und ermöglicht die explizite Berücksichtigung von Bewertungsannahmen und somit eine transparente Ermittlung des Marktwertes. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen, mit dem Wertermittlungsgegenstand verbundenen Einnahmen und

Ausgaben über einen Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren auf Monatsbasis prognostiziert. Die über den Betrachtungszeitraum kalkulierten Zahlungsströme werden auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert, so dass die periodengerechte Bestimmung der Auswirkungen wertrelevanter Ein- und Auszahlungen innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes in Bezug auf den Marktwert zum Bewertungsstichtag ermöglicht wird.

Der gewählte Diskontierungszinssatz spiegelt sowohl die Marktsituation beziehungsweise die Renditeerwartung eines potenziellen Investors als auch die Prognoseunsicherheit des zukünftigen Zahlungsstromes wider. Da einerseits aufgrund der Diskontierung das Gewicht zukünftiger Zahlungsströme abnimmt und andererseits die Prognoseunsicherheit im Verlauf des Detailbetrachtungszeitraums zunimmt, wird nach zehn Jahren üblicherweise der stabilisierte Nettoreinertrag anhand eines wachstumsimpliziten Kapitalisierungszinses kapitalisiert und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Das gerundete Ergebnis des DCF-Verfahrens ist der Fair Value der Liegenschaft, den die zum Bewertungsstichtag am Markt relevanten Investoren unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchschnittlich zu bezahlen bereit sind, um eine dem jeweiligen Geschäftsmodell entsprechende Verzinsung des getätigten Investments zu erzielen.

Im Bewertungsmodell von BNP Paribas Real Estate Consult GmbH wird die Inflationsrate auf der Kostenseite explizit abgebildet. Im Jahr 1 wurde von einer Inflationsrate von 2,2%, in den Folgejahren von 2,1% ausgegangen.

Die Marktmietsteigerung wird in zwei Kategorien eingeteilt, wobei Kategorie 1 eine jährliche Steigerung von 5% und Kategorie 2 eine jährliche Steigerung von 3% berücksichtigt. Unter Zugrundelegung der jeweiligen Bevölkerungswachstumsprognose, der aktuellen Leerstandsquote im Bereich Wohnimmobilien sowie der Mietwachstumsraten der letzten 10 Jahre, wurden die Städte den beiden Kategorien zugeordnet.

Als Basis der vorliegenden Wertermittlung diente die Mieterliste mit Stichtag 31.08.2024. Für jedes Objekt wurde die in der Bewertung zugrunde gelegten Marktmietansätze, ggf. unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse, über die Analyse der jeweils in den vergangenen 3 Jahren abgeschlossenen Mietabschlüsse in den Bewertungsobjekten, einer Abfrage der Angebotsmieten bei Value sowie den Angaben der aktuellen lokalen Mietspiegel (soweit verfügbar) ermittelt. Bei der Auswahl der Vergleichsmieten wurden die Lage, die Objektqualität, der Ausstattungsgrad sowie die generelle Vermarktungsfähigkeit soweit möglich angepasst. Die Marktmietansätze auf Objektebene liegen zwischen 5,50 EUR pro m<sup>2</sup> pro Monat und 25,00 EUR pro m<sup>2</sup> pro Monat.

Für die laufende Instandhaltung wurde auf Objektebene und in Abhängigkeit der vorwiegenden Nutzungsart, ein Kostenansatz von 6,00 bis 12,00 EUR pro m<sup>2</sup> gewählt. Die individuellen Ansätze spiegeln sowohl den Erhaltungszustand des jeweiligen Objektes (nach evtl. Aufholung von Instandhaltungstau) wider. Zusätzlich zur regulären Instandhaltung wurden im Rahmen der Mieterfluktuation (5% bis 10% p.a.) 10 EUR pro m<sup>2</sup> für sanierte und 100 EUR pro m<sup>2</sup> (250 EUR pro m<sup>2</sup> in Berlin) für unsanierte Wohnungen angesetzt, wobei von einer Sanierungsquote von 50% ausgegangen wurde, als Wiedervermietungskosten (Modernisierung der Wohnung) angesetzt. Basierend auf typischer, sich im Markt widerspiegelnder Verwaltungskostenansätze für Wohngebäude, wurden 220 EUR pro Wohneinheit pro Jahr angesetzt.

Die folgende Tabelle zeigt die Ansätze der Instandhaltungskosten in EUR/m<sup>2</sup> pro Jahr, sowie den Aufschlag im Falle von vorliegendem Denkmalschutz ebenfalls in EUR/m<sup>2</sup> pro Jahr:

Baujahr	Wohnen	Gewerbe	Mixed Use Wohnen / Gewerbe	Mixed Use Gewerbe / Wohnen	Parken
< 1945	10,00	9,00	10,00	9,00	50,00
1945 - 1964	9,00	9,00	9,00	9,00	50,00
1965 - 1974	9,00	8,00	9,00	8,00	50,00
1975 - 1999	8,00	7,00	8,00	7,00	50,00
> 2000	7,00	6,00	7,00	6,00	50,00
Denkmalschutz	Wohnen	Gewerbe	Mixed Use Wohnen / Gewerbe	Mixed Use Gewerbe / Wohnen	Parken
Nein	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ja	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

Ein Teil des Portfolios besteht aus unbebauten Grundstücken, welche mittels des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Bodenwertes bewertet wurden. Anstelle von Verkaufspreisen für vergleichbare Grundstücke werden zur Bestimmung des Bodenwertes auch Bodenrichtwerte herangezogen. Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete, flächendeckend ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die gebildeten Richtwertzonen umfassen jeweils die Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. In Deutschland erfolgt die Ermittlung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse. Sollte der Zustand des zu bewertenden Grundstücks von dem Grundstück, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, abweichen, so wurde der Wert unter Berücksichtigung des lokalen Immobilienmarktes entsprechend angepasst.

Ein kleiner Teil des Gesamtportfolios (ca. 2% vom Gesamtwert) wird vom externen Bewerter Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG ("Savills") bewertet. Hierbei handelt es sich um sechs Büroimmobilien, inklusive der beiden vorwiegend selbstgenutzten Gebäude Essener Str. 66 in Oberhausen und Knesebeckstr. 3 in Berlin. Savills wendet für die Bestimmung des Wertes ebenfalls das DCF-Verfahren an, welches im vorherigen Abschnitt bereits beschrieben wurde.

Weiterhin wird das Entwicklungsprojekt Loft vom externen Bewerter Savills mithilfe eines Residualwertverfahrens bewertet. Im folgenden Abschnitt wird die Ableitung der Parameter beschrieben, die zur Berechnung des Marktwerts unter Verwendung eines solchen modifizierten Residualwertverfahrens berücksichtigt werden. Die Ableitung basiert auf spezifisch verfügbaren Informationen und der eigenen fundierten Einschätzung von Savills. Mit diesen Parametern kann der Marktwert sowie dessen Plausibilität und die Plausibilität von Kosten und Einnahmen, Gewinn und den objektspezifischen Leistungskennzahlen bestimmt werden. Die Ergebnisse wurden mithilfe relevanter Vergleichstransaktionen und Angebotspreise sowie veröffentlichter Immobilienmarktberichte überprüft.

Das Residualwertverfahren ist allgemein eine nicht standardisierte Bewertungsmethode und kann angewendet werden, um die Rentabilität eines Bauprojekts zu bestimmen, insbesondere für Projektentwicklungen im Kontext von Investitionsprojekten. Es kann auch verwendet werden, um den Wert von Entwicklungsgrundstücken oder -flächen im Hinblick auf eine geplante Entwicklung zu bestimmen, indem die Differenz zwischen den geplanten Verkaufserlösen und den erforderlichen Gesamtkosten der Entwicklung berechnet wird.

Savills wendet ein dynamisches Residualwert Modell an, bei dem Kosten und Einnahmen auf vierteljährlicher Basis berechnet werden, ähnlich der Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methode. Neben den Schlüsselparametern Einnahmen und Kosten werden der Finanzierungsaspekt und die damit verbundene Liquidität über die Dauer des Projekts berücksichtigt. So werden der genaue Finanzierungsbedarf und das frühestmögliche Rückzahlungsdatum auf Basis der prognostizierten Liquidität aus Einnahmen und Kosten berechnet. Die Ableitung der Verkaufserlöse erfolgt mit Hilfe vergleichbarer Angebote und Transaktionen.

Der endgültige Abzug des Restwerts und damit der nachhaltige Marktwert der Immobilie in ihrem aktuellen Zustand berücksichtigt risikobasierte Projektentwicklungsmargen. Insbesondere werden Kennzahlen wie der Gewinn des Entwicklers, gemessen als Prozentsatz der Verkaufserlöse oder der Projektkosten, sowie der interne Zinsfuß (IRR) auf Basis des eingebrachten Eigen- und Fremdkapitals berücksichtigt.

## Sensitivitätsanalyse

Für die Sensitivitätsanalyse wurden im Vorfeld einzelne Parameter ausgewählt, deren jeweiliger Ansatz eine entscheidende Auswirkung auf den ermittelten Marktwert der Immobilien hat. Ausgewählt wurden der objektspezifische Diskontierungszinssatz sowie die Exit Caprate, die Marktmiete und das Marktmietwachstum. Dabei wurde die Marktmiete mit jeweils 5% sensitiviert, die Exit Caprate sowie der Diskontierungszinssatz mit jeweils 50 Basispunkten sowie das Marktmietwachstum ebenfalls mit 50 Basispunkten. Das führt zu folgenden Ergebnissen auf Städteebene:

in Tausend € City	Marktwert 31.12.2024	Exit-Cap-Rate und Diskontierungssatz		Marktmiete	
		-0,5%	+0,5%	-5,0%	+5,0%
Ahrensburg	15.750	17.730	14.170	15.090	16.390
Berlin	4.098.602	4.738.746	3.606.227	3.961.260	4.228.594
Berlin Office	59.100	66.000	53.400	56.100	62.100
Blankenfelde-Mahlow	18.000	20.410	16.130	17.370	18.650
Bottrop	94	124	93	94	104
Datteln	145.049	163.343	132.472	139.979	152.436
Dinslaken	102.922	114.375	93.517	97.819	108.253
Dresden	408.610	461.313	366.516	392.328	424.872
Duisburg	312.681	347.366	284.366	297.059	328.283
Düsseldorf	108.070	123.540	95.850	103.080	112.680
Essen	806.273	899.107	730.108	772.761	838.455
Frechen	3.270	3.830	2.850	3.050	3.500
Hamburg	487.564	560.583	430.274	468.540	505.406
Köln	20.310	22.670	18.390	19.380	21.270
Leipzig	139.690	158.760	124.310	133.400	145.380
Meerbusch	13.340	15.050	11.990	12.770	13.930
Mülheim	224.320	249.332	203.798	213.909	234.461
Oberhausen	175.247	193.728	159.791	165.854	184.068
Potsdam	43.210	49.040	38.540	41.630	44.630
Potsdam Office	53.200	59.800	48.000	50.500	56.100



in Tausend €	Marktwert 31.12.2024	Exit-Cap-Rate und Diskontierungssatz		Marktmiete	
City		-0,5%	+0,5%	-5,0%	+5,0%
Radebeul	3.070	3.430	48.000	2.910	3.210
Ratingen	71.870	81.260	64.560	68.430	75.130
Rheinberg	100	110	90	100	100
Schönefeld	7.780	8.610	7.100	7.460	8.100
Voerde	30	30	30	30	30
Wentorf	24.940	28.430	22.260	24.060	25.880
Gesamt	7.343.090	8.386.718	6.572.832	7.064.961	7.612.010
Variation in %		14%	-10%	-4%	4%
Konzernanpassungen*	3.710				
Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.346.800				
in Tausend €	Wachstum der Marktmiete				
City		-0,5%		+0,5%	
Ahrensburg		15.230		16.280	
Berlin		3.997.621		4.200.133	
Berlin Office		n/a		n/a	
Blankenfelde-Mahlow		17.480		18.500	
Bottrop		94		94	
Datteln		141.322		151.283	
Dinslaken		98.800		107.263	
Dresden		396.399		421.241	
Duisburg		300.569		325.342	
Düsseldorf		104.160		112.090	
Essen		780.032		832.674	
Frechen		3.090		3.460	
Hamburg		471.722		502.145	
Köln		19.610		20.980	
Leipzig		134.860		144.070	
Meerbusch		12.890		13.840	
Mülheim		216.039		232.500	
Oberhausen		167.965		182.648	



in Tausend € City	Wachstum der Marktmiete	
	-0,5%	+0,5%
Potsdam	41.910	44.360
Potsdam Office	n/a	n/a
Radebeul	2.960	3.190
Ratingen	69.270	74.770
Rheinberg	100	100
Schönefeld	7.530	8.040
Voerde	30	30
Wentorf	24.090	25.760
Gesamt	7.023.772	7.440.794
Variation in %	-3%	3%
Konzernanpassungen*		
Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		

\* Konzernanpassungen resultieren im Wesentlichen aus Asset-Rotationen nach Datenübermittlung an den Gutachter sowie aus Anlagen mit abweichender Bewertungsmethodik.

## Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft sichert die variabel verzinslichen Kredite durch derivative Finanzinstrumente, im Wesentlichen Swaps und Caps. Darüber hinaus sichert sich die Gesellschaft das heutige Zinsniveau für in 2025 anstehende Refinanzierungen durch den Erwerb einer Collar-Swaption und den Abschluss eines Forward-Swaps. Alle Derivate werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Entsprechend der Bewertungshierarchie des IFRS 13 erfolgt eine Einstufung in Level 2. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden (Discounted-Cashflow Verfahren oder Optionspreismodelle) unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten durch externe Gutachter ermittelt. Den Berechnungen liegen dabei insbesondere Zinskurven zugrunde, welche sich wiederum aus den folgenden Marktzinssätzen nach Laufzeiten ergeben:

Zinssätze	31.12.2024	31.12.2023
6 Monate	2,63%	3,98%
1 Jahr	2,34%	3,45%
2 Jahre	2,20%	2,79%
5 Jahre	2,25%	2,37%
8 Jahre	2,32%	2,38%
10 Jahre	2,37%	2,41%

Die Gesellschaft prüft zu jedem Stichtag, ob die genutzten beobachtbaren Inputfaktoren (insbesondere Zinskurven, implizierte Volatilitäten, etc.) nicht mehr beobachtbar sind bzw. für die zugrundeliegenden Finanzinstrumente ein aktiver Markt nicht mehr besteht.

## Aktienbasierte Vergütung

Der Verwaltungsrat der Covivio SA hat im Februar und Dezember 2020, im Februar und November 2021, im Februar und November 2022, im Februar und November 2023, sowie im Februar und November 2024 entschieden, bestimmten Mitarbeiter:innen der Covivio Gratisaktien der Covivio SA zu gewähren. Die Übertragung der Gratisaktien erfolgt in der Regel jeweils 3 Jahre (teilweise auch 4 Jahre) nach der Zusage. Zu diesem Zeitpunkt wird der/die Mitarbeiter:in Eigentümer:in der Aktien; zuvor besitzt er/sie lediglich einen bedingten Anspruch. Wesentliche Bedingung ist der ununterbrochene Verbleib im Unternehmen bis zum Ablauf der Frist. Eine sich anschließende Haltefrist für die im Eigentum des/der Mitarbeiter(in)s befindlichen Aktien besteht nicht. Teilweise ist die endgültige Zahl der übertragenen Aktien noch abhängig von der Erreichung von Unternehmenszielen und persönlichen Zielen.

Die Berechnung der Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen erfolgt üblicherweise gemäß IFRS 2 anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen. Da die Zusagen jedoch direkt von der Covivio SA gegeben werden und die Covivio von der Covivio SA jährlich aufwandswirksame Weiterbelastungsrechnungen erhält, werden in Übereinstimmung mit den Konzernvorgaben der Covivio SA zusätzlich keine Erfüllungsrückstände aus dem aktienbasierten Vergütungsmodell passiviert. Der Aufwand aus der Weiterbelastung von Covivio SA ist im Personalaufwand ausgewiesen und ergibt sich auf Basis eines Gutachtens unter Berücksichtigung von Wahrscheinlichkeiten des Ausscheidens von Mitarbeitern bzw. auf Basis der tatsächlichen für den Erwerb der Aktien entstandenen Kosten und einer Verteilung des Aufwands über die Jahre bis zur Übertragung der Aktien.

In der folgenden Tabelle sind Details zum Mengengerüst der Gratisaktien nach Tranchen zum 31. Dezember 2024 dargestellt:

in Stück	2020	2021	2022	2023	2024	Gesamt
Maximal gewährte Anzahl von Gratisaktien	47.910	36.220	25.225	25.975	32.985	168.315
Gratisaktien ausstehend (1. Januar 2024)	17.000	35.465	24.275	25.975	0	102.715
Gewährte Aktienzusagen in der Berichtsperiode	0	0	0	0	32.985	32.985
Übertragene Aktien in der Berichtsperiode	15.500	21.515	0	0	0	37.015
Verfallene Aktien in der Berichtsperiode	1.500	1.950	700	300	0	4.450
Gratisaktien ausstehend (31. Dezember 2024)	0	12.000	23.575	25.675	32.985	94.235
in Tausend €	0	764	1.361	1.534	1.668	5.327
davon Vorstand	0	637	194	184	145	1.160
davon Mitarbeiter	0	127	1.167	1.350	1.523	4.167

\* Die Berechnung für den ausstehenden Wert hat sich ab 2022 rückwirkend ab 2020 geändert: Es wird nicht mehr mit dem Gutachtenwert sondern mit dem durchschnittlichen Aktienkurs gerechnet, zudem die Covvio SA die Aktien erworben hat und an die Covvio Immobilien GmbH weiterbelasten wird.

Der für die Lohnsteuer relevante niedrigste Aktienkurs am Übertragungstichtag für die in der Berichtsperiode übertragenen Gratisaktien ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Zusage	Übertragungstichtag	Kurswert in EUR
Februar 2018	14.02.2022	70,46
Februar 2019	20.02.2022	73,92
November 2019	21.11.2022	56,55
Februar 2020	13.02.2023	63,65
November 2020	16.12.2023	48,20
Februar 2021	17.02.2024	60,87
November 2021	25.11.2024	51,15





## 10. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Die Gruppe veräußert Bestandsimmobilien mit dem Ziel der Portfoliobereinigung sowie im Wege der Privatisierung Eigentumswohnungen, um die darin gebundenen stillen Reserven abzuschöpfen. Ein mit Einzelobjekten unterlegter Verkaufsplan für das Geschäftsjahr besteht jedoch nicht, da der kleinteilige Verkauf nicht planbar ist und selbst größere Verkäufe oft erst kurzfristig realisiert werden. Im Rahmen der Budgetplanung wurde zunächst das voraussichtlich innerhalb der kommenden Berichtsperiode zu veräußernde Verkaufsvolumen geschätzt und unter Berücksichtigung der erwarteten Marge geplant. Für Accounting-Zwecke werden nur vertraglich bereits gesicherte Verkäufe umgegliedert. Die Bewertung erfolgt zum vereinbarten Verkaufspreis.

Positive oder negative Effekte aus dem Unterschied zwischen dem beizulegenden Wert und dem Kaufpreis werden als Gewinn oder Verlust erfasst.

Bei der Bewertung dieser Vermögenswerte zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten ist zum 31. Dezember 2024 ein positives Ergebnis von TEUR 679 (i. Vj.: TEUR 2.544) entstanden, welches in der Gesamtergebnisrechnung unter der Nettowertänderung der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen wurde. Es sind keine kumulativen Erträge oder Aufwendungen, die in Verbindung mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten stehen, im sonstigen Ergebnis enthalten.

## 11. Erwerb von Tochterunternehmen und sonstige Transaktionen

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr erfolgten im Zuge gesellschaftsrechtlicher Umstrukturierungen sowie durch Akquisitionen und Verkäufe wesentliche Veränderungen.

Bei der Beurteilung, ob der beizulegende Zeitwert der erworbenen Bruttovermögenswerte im Wesentlichen auf einen einzigen identifizierbaren Vermögenswert oder eine Gruppe ähnlicher identifizierbarer Vermögenswerte konzentriert ist, ist der Konzern zu dem Schluss gekommen, dass es sich bei allen ab dem Geschäftsjahr 2021 erworbenen Tochterunternehmen nicht um einen Geschäftsbetrieb handelt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Tochterunternehmen erworben.

### Veränderungen der Konzernstruktur

#### 1. Verkäufe im Rahmen von Grundstücks- oder Anteilskaufverträgen

Im Berichtsjahr wurden mit Wirkung zum 30. Juni 2024 39% der Anteile an der Covivio Berlin Prime SAS an Caisse des dépôts et consignations (CDC) verkauft. Die Veräußerung der Anteile führte nicht zum Kontrollverlust durch die geänderte Eigentümerstruktur, da die Covivio weiterhin die wesentlichen Geschäftstätigkeiten in den Bereichen Investition, Desinvestition, Vermietung und Finanzierung bestimmt. Des Weiteren besitzt die Covivio weiterhin Stimmrechtsmehrheit, das Recht und die Pflicht die Geschäftstätigkeit der Prime sicherzustellen und das Exklusivrecht die Geschäftsführung auszuwählen.

Mit Wirkung zum 01. Oktober 2024 wurden sämtliche Anteile an der Best Place Living GmbH an die Best Place Immobilien GmbH & Co. KG verkauft. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Entkonsolidierung der Best Place Living GmbH, die zum 31.12.2024 nicht mehr Teil des Konsolidierungskreises der CISE war.

#### 2. Erwerbe im Rahmen von Grundstückskaufverträgen

Im Berichtsjahr erfolgten keine Erwerbe.

#### 3. Gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen

Mit Urkunde vom 2. Februar 2024 ist die Covivio Development GmbH auf die Covivio Immobilien GmbH verschmolzen.

#### 4. Erwerbe im Rahmen von Anteilskaufverträgen

Im Berichtsjahr erfolgten keine Akquisitionen von Gesellschaftsanteilen.

## 5. Zugänge im Rahmen von Neugründungen

Im Berichtsjahr wurden mit Eintragung am 22. Mai 2024 die Covivio Management Services GmbH & Co. KG sowie mit Eintragung am 7. November 2024 die Covivio Immobilien Finance AG gegründet.

## 12. Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung

in Tausend €	2024	2023
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	305.937	293.564
Umsatzerlöse aus Betriebskosten	198.795	205.705
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	-200.144	-207.359
Umsatzkosten aus der Hausbewirtschaftung	-21.278	-21.769
Nettoaufwand aus der Abschreibung von Forderungen der Hausbewirtschaftung	-3.318	-2.464
	279.992	267.677

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden ausschließlich im Inland erzielt und betreffen im Wesentlichen die Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die zum Verkauf bestimmten Immobilien. Die nicht weiterbelastbaren Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen nicht weiterberechenbare Betriebskosten sowie die Betriebskosten leerstehender Immobilien. Die Umsatzkosten aus der Hausbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen der laufenden Instandhaltung.

## 13. Operativer Nettoaufwand

in Tausend €	2024	2023
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	8.806	7.416
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	-56.158	-56.304
	-47.352	-48.888

Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit resultieren im Wesentlichen aus der Verwaltung von Immobilien für fremde Dritte, verbundene Unternehmen, die von der Covivio Immobilien SE nicht beherrscht werden, sowie aus Projektdienstleistungen der Covivio Immobilien GmbH, die auf Ebene der Gruppe zu einer Aktivierung führen.

Die Verwaltungs- und sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tausend €	2024	2023
Personalaufwand	-38.500	-37.509
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-17.659	-18.795
	-56.158	-56.304

Der sonstige betriebliche Aufwand beinhaltet im Wesentlichen IT-Kosten (TEUR 5.143; i. Vj.: TEUR 3.705), Honorare (TEUR 4.504; i. Vj.: TEUR 3.130) und sonstige Aufwendungen (TEUR 2.177; i. Vj.: TEUR 4.114).

## 14. Personalaufwand

Der gesamte Personalaufwand setzt sich folgendermaßen zusammen:

in Tausend €	2024	2023
Löhne und Gehälter	-35.984	-37.098
Aufwendungen für soziale Abgaben	-7.256	-6.381
Pensionsaufwendungen	-415	-409
Sonstige Personalaufwendungen	-24	-22
	-43.679	-43.910

Von dem Personalaufwand in Höhe von TEUR 43.679 (i. Vj.: TEUR 43.910) sind TEUR 38.500 (i. Vj.: TEUR 37.509) unter den Verwaltungs- und sonstigen Aufwendungen, TEUR 1.543 (i. Vj.: TEUR 2.970) unter dem Buchwert der veräußerten Immobilien sowie Verkaufsaufwendungen, TEUR 127 (i. Vj.: TEUR 96) unter den Aufwendungen aus anderen betrieblichen Aktivitäten und TEUR 3.509 (i. Vj.: TEUR 3.335) als Minderung der Erträge aus Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen.

Zur durchschnittlichen Anzahl an Mitarbeitern wird auf Abschnitt 44 verwiesen.

Der gesamte Aufwand in der Berichtsperiode im Zusammenhang mit aktienbasierter Vergütung hat TEUR 1.668 (i. Vj.: TEUR 1.786) betragen.

## 15. Materialaufwand

in Tausend €	2024	2023
Aufwendungen für Betriebskosten	-102.288	-103.924
Aufwendungen für Instandhaltung	-22.596	-21.551
Grundsteuer	-10.105	-10.116
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-370	-494
Sonstiger Materialaufwand	-3.290	-2.704
	-138.649	-138.789

Aufgrund stabiler Energiekosten befindet sich der Materialaufwand des Geschäftsjahre 2024 mit TEUR 138.649 auf Vorjahres-Niveau.

## 16. Ergebnis aus anderen betrieblichen Aktivitäten

Die Erträge aus anderen betrieblichen Aktivitäten beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus Einnahmen aus Photovoltaikanlagen (TEUR 330; i. Vj.: TEUR 463) sowie sonstige Erlöse (TEUR 1.765; i. Vj.: TEUR 964).

Die Aufwendungen aus anderen Aktivitäten beinhalten im Wesentlichen sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 119; i. Vj.: TEUR 159).

## 17. Ergebnis aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen und Vorratsimmobilien

in Tausend €	2024	2023
Erlöse aus dem Verkauf von Fertigungsaufträgen	34.643	18.475
Herstellungskosten der veräußerten Fertigungsaufträge	-27.947	-16.870
Ergebnis aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen	6.696	1.605

in Tausend €	2024	2023
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	8.509	49.478
Herstellungskosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-9.225	-47.077
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-716	2.401
Erlöse aus dem Verkauf von sonstigen Vorräten	-5	0
Aufwendungen aus dem Verkauf von sonstigen Vorräten	-308	-487
Ergebnis aus dem Verkauf von sonstigen Vorräten	-313	-487
	5.667	3.519

Der Betrag der erfassten Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien ergibt sich aus dem Verkauf von zur Veräußerung bestimmten Vorratsimmobilien sowie aus dem verkaufsbezogenen Bauträger- und Developmentgeschäft.

## 18. Ergebnis aus sonstigen Aktivitäten

in Tausend €	2024	2023
Abschreibungen	-27.005	-3.286
Sonstige einmalige Erträge / Aufwendungen	-475	172
	-27.480	-3.114

Das Ergebnis aus sonstigen Aktivitäten beinhaltet im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für nicht fortgesetzte Projekte (TEUR -23.773; i. Vj.: TEUR 0), Abschreibungen auf das Verwaltungsgebäude sowie auf sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR -2.885; i. Vj.: TEUR -2.906) und Verkaufsnebenkosten für Beteiligungen (TEUR -782; i. Vj.: TEUR 0).

## 19. Ergebnis Immobilienverkäufe

Die Gesellschaft klassifiziert bestimmte als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, für die ein abgeschlossener Kaufvertrag vorliegt, als zur Veräußerung gehalten im Sinne von IFRS 5. Die Bewertung erfolgt zum vereinbarten Kaufpreis (Fair-Value) abzüglich Veräußerungskosten. In der Berichtsperiode wurden aus Verkäufen dieser Immobilien ein Nettoergebnis von TEUR 1.577 erzielt (i. Vj.: TEUR -8.927).

in Tausend €	2024	2023
Erlöse aus Immobilienverkäufen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.432	52.633
abzüglich allgemeine Verkaufsnebenkosten	-5.883	-12.355
abzüglich Personalaufwendungen Vertrieb	-1.011	-815
Nettoveräußerungserlös Immobilienverkäufe	38.537	39.463
Buchwert der veräußerten Immobilien und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-36.960	-48.390
	1.577	-8.927

## 20. Nettowertänderung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden gemäß dem Fair Value-Modell bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit dem beizulegenden Zeitwert der entsprechenden Immobilien. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Für Investment Properties under Construction (IPUC) ist eine verlässliche Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nicht möglich, da während der Phase der Grundstücks- oder Projektentwicklung eine Marktgängigkeit sowie vergleichbare Transaktionen nicht gegeben sind. Aus diesem Grund erfolgt der Ansatz zu Anschaffungskosten. Die Bewertung der Investment Properties und IPUC führte zum 31. Dezember 2024 saldiert zu einem Ergebnis in Höhe von TEUR -69.158 (i. Vj.: TEUR -1.009.488). Hierin enthalten ist das Bewertungsergebnis im Sinne von IFRS 5 (zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte) von TEUR 679 (i. Vj.: TEUR 2.599) und das Bewertungsergebnis nach IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien).

Die Bewertung zum Stichtag 31. Dezember 2024 hat nach Verlusten im Jahr 2023 in 2024 eine Bodenbildung erfahren. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und daraus resultierenden steigenden Mieten führte zusammen mit stabilisierten Zinsen zu einer insgesamt leicht positiven Entwicklung der Immobilienwerte.

## 21. Finanzergebnis

in Tausend €	2024	2023
Zinsen und ähnliche Erträge	42.291	36.567
Aktivierte Fremdkapitalkosten	3.766	4.660
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-105.734	-95.971
Aufwendungen aus Vorfälligkeitsentschädigungen und Zinssicherungsinstrumenten	-13	0
Zinsergebnis	-59.690	-54.744
Aufwand/Ertrag aus der Veränderung beizulegender Zeitwerte Derivate	-32.967	-68.104
Zeitwertveränderung Finanzinstrumente	-32.967	-68.104
Aufwand/Ertrag aus der Aufzinsung	-1.365	136
Diskontierungsaufwand	-1.365	136
	-94.022	-122.712

Das Finanzergebnis veränderte sich von TEUR -122.712 im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR -94.022 im Jahr 2024. Dies liegt insbesondere an einem deutlichen geringen Aufwand aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Derivate in Höhe von TEUR 32.967 (i.Vj.: TEUR 68.104). Dem gegenüber stehen leicht erhöhte Zinsaufwendungen aus den im Berichtsjahr erfolgten Refinanzierungen.

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung betreffen die Pensionsrückstellungen.

Zur Veränderung der Zeitwerte der Finanzinstrumente siehe Abschnitt 36.

## 22. Immaterielle Vermögenswerte

Die historischen Anschaffungskosten, Abschreibungen und Buchwerte der immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

in Tausend €	Geschäfts- oder Firmenwert	Software	Übrige	Gesamt
Anschaffungs-/Herstellungskosten				
Stand 01.01.2024	0	5.116	0	5.116
Zugänge	0	1.809	0	1.809
Abgänge	0	-17	0	-17
Umbuchungen	0	0	0	0

in Tausend €	Geschäfts- oder Firmenwert	Software	Übrige	Gesamt
Stand 31.12.2024	0	6.908	0	6.908
Abschreibungen und Wertminderungen				
Stand 01.01.2024	0	3.304	0	3.304
Abschreibungen	0	347	0	347
Abgänge	0	-17	0	-17
Umbuchungen	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	0	3.634	0	3.634
Buchwerte 31.12.2024	0	3.274	0	3.274
in Tausend €	Geschäfts- oder Firmenwert	Software	Übrige	Gesamt
Anschaffungs-/Herstellungskosten				
Stand 01.01.2023	4.592	3.351	17	7.960
Zugänge	0	1.765	0	1.765
Abgänge	0	0	-17	-17
Umbuchungen	-4.592	0	0	-4.592
Stand 31.12.2023	0	5.116	0	5.116
Abschreibungen und Wertminderungen				
Stand 01.01.2023	4.592	2.924	17	7.533
Abschreibungen	0	380	0	380
Abgänge	0	0	-17	-17
Umbuchungen	-4.592	0	0	-4.592
Stand 31.12.2023	0	3.304	0	3.304
Buchwerte 31.12.2023	0	1.812	0	1.812

Die Abschreibungen und der Wertminderungsaufwand der Software sowie der übrigen immateriellen Vermögenswerte werden dem Ergebnis aus sonstigen Aktivitäten zugeordnet.

## 23. Sachanlagen

Die historischen Anschaffungskosten, Abschreibungen und Buchwerte haben sich wie folgt entwickelt:

in Tausend €	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand 01.01.2024	33.938	13.849	10.395
Zugänge	1.101	1.363	2.293

in Tausend €	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
Abgänge	0	-142	-141
Umbuchungen*	0	0	0
Stand 31.12.2024	35.039	15.070	12.547
Abschreibungen und Wertminderungen			
Stand 01.01.2024	4.861	4.361	7.508
Abschreibungen	696	782	1.510
Abgänge	0	-110	-121
Stand 31.12.2024	5.556	5.033	8.897
Buchwerte 31.12.2024	29.483	10.037	3.650
in Tausend €	Andere Anzahlungen / Anlagen im Bau		Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand 01.01.2024		48.682	106.864
Zugänge		0	4.757
Abgänge		0	-283
Umbuchungen*		-48.682	-48.682
Stand 31.12.2024		0	62.656
Abschreibungen und Wertminderungen			
Stand 01.01.2024		0	16.730
Abschreibungen		0	2.988
Abgänge		0	-231
Stand 31.12.2024		0	19.487
Buchwerte 31.12.2024		0	43.170

\* Davon wurden TEUR 48.682 aufgrund einer unwesentlichen Ausweisänderung zwischen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau und Sachanlagen umgegliedert.

in Tausend €	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand 01.01.2023	33.627	12.575	8.541
Zugänge	311	1.435	1.858
Abgänge	0	-161	-4
Umbuchungen	0	0	0

in Tausend €	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
Interner Zugang	0	0	0
Interner Abgang	0	0	0
Stand 31.12.2023	33.938	13.849	10.395
Abschreibungen und Wertminderungen			
Stand 01.01.2023	4.193	3.721	5.983
Abschreibungen	668	712	1.529
Abgänge	0	-72	-4
Stand 31.12.2023	4.861	4.361	7.508
Buchwerte 31.12.2023	29.077	9.488	2.887
in Tausend €	Andere Anzahlungen / Anlagen im Bau		Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand 01.01.2023		11.655	66.398
Zugänge		13.935	17.539
Abgänge		-3.749	-3.914
Umbuchungen		26.734	26.734
Interner Zugang		3.987	3.987
Interner Abgang		-3.880	-3.880
Stand 31.12.2023		48.682	106.864
Abschreibungen und Wertminderungen			
Stand 01.01.2023		0	13.897
Abschreibungen		0	2.909
Abgänge		0	-76
Stand 31.12.2023		0	16.730
Buchwerte 31.12.2023		48.682	90.134

### Wertminderungen und Wertaufholungen:

Im Geschäftsjahr 2024 waren keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen erforderlich.

### Sicherheiten:

Zu den Sicherheiten siehe die Erläuterungen unter Abschnitt 36.





## 24. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in Tausend €	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau*	Summe
Stand zum 01.01.2024	7.321.634	7.585	7.388	7.336.607
Zugänge (Capex)***	148.136	0	17.612	165.748
Abgänge durch Verkäufe	-29.241	-7.585	0	-36.826
Außerplanmäßige Abwertung	-5.187	0	-18.586	-23.773
Neubewertung	-69.837	679	0	-69.158
Umbuchungen**	-18.706	9.719	31.082	22.095
Stand zum 31.12.2024	7.346.800	10.398	37.496	7.394.694

\* Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau werden in einer Bilanzposition ausgewiesen.

\*\* Davon wurden TEUR 48.682 zwischen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau und Sachanlagen umgegliedert. Zudem wurden aus den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien TEUR -9.719 in die zur Veräußerung gehaltene Immobilien umgegliedert. Zwischen den Vorratsimmobilien und den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurden TEUR -30.250 und den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau wurden TEUR 5.610 aufgrund von Strategieänderungen umgegliedert.

\*\*\* Davon Zuwendungen von der öffentlichen Hand TEUR 531 enthalten.

in Tausend €	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau*	Summe
Stand zum 01.01.2023	8.209.195	11.552	22.511	8.243.259
Zugänge (Capex)	140.645	0	5.906	146.551
Abgänge durch Verkäufe	-36.760	-11.541	0	-48.301
Neubewertung	-1.012.032	2.544	0	-1.009.488
Umbuchungen	20.585	5.030	-21.029	4.585
Stand zum 31.12.2023	7.321.634	7.585	7.388	7.336.607

Im Geschäftsjahr wurden aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mieterträge i.H.v. TEUR 305.937 (i. Vj.: TEUR 293.564) erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen überwiegend Wohnimmobilien, die an dritte Parteien vermietet sind. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind überwiegend durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet. Zum 31. Dezember 2024 sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 2.824.777 (i. Vj.: TEUR 2.816.577). Zu den Sicherheiten siehe die Erläuterungen in Abschnitt 36.

## 25. Ertragsteuern

### Im Gewinn oder Verlust erfasste Steuern

in Tausend €	2024	2023
Laufendes Jahr	-12.088	-22.228



in Tausend €	2024	2023
Steuern für Vorjahre	-4.091	-5.295
Tatsächlicher Steueraufwand/-ertrag	-16.179	-27.523
Ansatz von bisher nicht berücksichtigten steuerlichen Verlusten	0	-1.757
Änderung der erfassten temporären Differenzen	3.385	163.355
Latenter Steueraufwand/-ertrag	3.385	161.598
	-12.794	134.075

Der Steueraufwand 2024 resultiert im Wesentlichen aus Steueraufwand für das laufende Jahr aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus Immobilienverkäufen. Der latente Steuerertrag resultiert im Wesentlichen aus der Wertentwicklung der nach IFRS angesetzten beizulegenden Zeitwerte für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

### Im sonstigen Ergebnis erfasste Steuern

2024 in Tausend €	Vor Steuer	Steueraufwand/ -ertrag	Anpassung Vorjahre wg. geändertem Steuersatz	Nach Steuern
Versicherungsmathematischer Gewinn / Verlust (Steuersatz 15,825%)	393	-62	0	331
Versicherungsmathematischer Gewinn / Verlust (Steuersatz 34,296%)	2.993	-1.027	0	1.967
	3.387	-1.089	0	2.298
2023 in Tausend €	Vor Steuer	Steueraufwand/ -ertrag	Anpassung Vorjahre wg. geändertem Steuersatz	Nach Steuern
Versicherungsmathematischer Gewinn / Verlust (Steuersatz 15,825%)	-92	15	0	-78
Versicherungsmathematischer Gewinn / Verlust (Steuersatz 33,325%)	-1.163	399	466	-298
	-1.256	414	466	-376

Die im sonstigen Ergebnis erfassten latenten Steuern entfallen ausschließlich auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus der Bewertung der Pensionsrückstellung.

### Steuerliche Überleitungsrechnung

in Tausend €	2024	2023
Ergebnis vor Ertragsteuern	51.002	-921.330
Erwarteter Konzernertragsteuersatz in %	15,83	15,83
Erwarteter Ertragsteueraufwand in der Berichtsperiode	-8.071	145.800
Außerbilanzielle Hinzurechnungen	0	1.614
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	-1.445	-1.432
Abweichung vom durchschnittlichen Steuersatz des Konzerns	-23.401	-9.178
Auswirkungen Ausgleichszahlung	0	0



in Tausend €	2024	2023
Effekte aus Personengesellschaften	126	304
Auswirkungen von im Geschäftsjahr erfassten Steuern aus Vorjahren	-4.091	-5.295
Ausländische Steuern	-158	-1.785
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-2.038	-2.803
Steuerfreie Erträge	23.633	17.576
Nutzung von Verlustvorträgen	-652	-2.055
Erfassung von Steuereffekten bisher nicht berücksichtigter steuerlicher Verlustvorträge aus Vorjahren	39	140
Verluste des laufenden Jahres für die kein latenter Steueranspruch angesetzt wurde	0	-317
Anpassung von Bilanzansätzen nach Betriebsprüfung	0	0
Auswirkungen aus der Steuersatzänderung für gewerbesteuerpfl. Gesellschaften	3.404	-7.984
Sonstige Auswirkungen	-140	-512
Effektiver Steuerertrag/-aufwand	-12.794	134.074

Die steuerrechtliche Überleitungsrechnung dient dem Zweck, die Relation zwischen dem steuerrechtlichen und dem IFRS-Ergebnis aufzuzeigen, indem der tatsächliche, effektive Steueraufwand aus einem erwarteten Steueraufwand abgeleitet wird. Die Ermittlung des erwarteten Steueraufwands erfolgt durch Multiplikation des gültigen Steuersatzes mit dem IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern.

## Nicht erfasste latente Steuern

Latente Steueransprüche wurden im Hinblick auf folgende Posten nicht erfasst:

in Tausend €	2024	2023
Steuerliche Verluste	201.858	347.207
	201.858	347.207

Es erfolgt kein Ansatz latenter Steuern aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren.

Für temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften werden keine latenten Steuerforderungen angesetzt, da diese in absehbarer Zukunft nicht realisiert werden sollen (outside basis differences). Die Differenzen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 31.978.

Latente Steuern auf Verlustvorträge werden aktiviert, soweit es in Zukunft wahrscheinlich ist, dass zu versteuernde Ergebnisse in ausreichender Höhe zur Nutzung verfügbar sind und Verlustvorträge nicht durch Anteilsübertragungen verfallen sind.

In Deutschland sehen die Regelungen zum Verlustvortrag vor, dass noch nicht genutzte Verlustvorträge - in Abhängigkeit des Umfanges von Anteilsübertragungen - teilweise bzw. vollständig untergehen können, soweit sie die in den erworbenen Anteilen enthaltenen stillen Reserven übersteigen. Des Weiteren kann bezüglich der Körperschaftsteuer ein Verlustabzug nur bis zu einem positiven Einkommen von TEUR 1.000 unbeschränkt und hinsichtlich des übersteigenden steuerpflichtigen Einkommens nur zu 60% erfolgen.

## Erfasste latente Steueransprüche und -schulden

in Tausend €	Aktive Latenzen		Passive Latenzen	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	0	2	0	0
Investment Properties	3.173	702	-810.977	-802.522
Finanzielle Vermögenswerte	1.753	651	-12.335	-16.702
Vorratsimmobilien	4	134	-7.807	-5.548
POC	4.841	762	-5.439	-1.163
Vorräte	0	0	0	0
Forderungen, Sonstige Vermögenswerte	694	493	-1.903	-904
Schulden				
Rückstellungen	3.973	3.022	0	0
Verbindlichkeiten	8.396	2.055	-1.826	-1.819
Rücklagen	0	0	-64	0
Verlustvorträge	29.306	28.152	0	0
Latente Steuern (Brutto)	52.140	35.973	-840.351	-828.658
Saldierter Ausweis	8.183	6.015	-796.394	-798.700
davon Organkreis CISE	0	0	-400.267	-408.320
davon Organkreis CIG	6.356	5.021	0	0
davon nicht im Organkreis	8.183	6.015	-396.127	-390.380

### Veränderung der latenten Steuern in der Bilanz

in Tausend €	01.01.2023	Erfasst in GuV	Erfasst im sonstigen Ergebnis	Abgang	31.12.2023
Vermögenswerte					
Investment Properties	-938.410	136.593	0	0	-801.817
Finanzielle Vermögenswerte	-28.020	11.969	0	0	-16.051
Vorratsimmobilien	-9.697	4.283	0	0	-5.414
POC	-9.435	9.034	0	0	-401
Forderungen, SVW	-368	-43	0	0	-411
Schulden					
Rückstellungen	3.682	219	-879	0	3.022
Verbindlichkeiten	-680	916	0	0	236



in Tausend €	01.01.2023	Erfasst in GuV	Erfasst im sonstigen Ergebnis	Abgang	31.12.2023
§ 6b-Rücklage	-384	384	0	0	0
Verlustvorträge	29.909	-1.757	0	0	28.152
Summe	-953.404	161.598	-879	0	-792.685
in Tausend €	01.01.2024	Erfasst in GuV	Erfasst im sonstigen Ergebnis	Abgang	31.12.2024
Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögenswerte	2	-2	0	0	0
Investment Properties	-801.819	-5.984	0	0	-807.803
Finanzielle Vermögenswerte	-16.051	5.468	0	0	-10.583
Vorratsimmobilien	-5.414	-2.389	0	0	-7.803
POC	-401	-197	0	0	-598
Vorräte	0	0	0	0	0
Forderungen, SVW	-411	-798	0	0	-1.209
Schulden					
Rückstellungen	3.022	-138	1.089	0	3.973
Verbindlichkeiten	236	6.334	0	0	6.570
Rücklagen	0	-64	0	0	-64
Verlustvorträge	28.152	1.154	0	0	29.306
Summe	-792.685	3.384	1.089	0	-788.212

Latente Steuern, die den gleichen Organkreis betreffen, werden in der Konzernbilanz saldiert ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2024 bestehen Aktivüberhänge in Höhe von TEUR 8.183 (i.Vj: TEUR 6.015). Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr setzt sich der Aktivüberhang aus latenten Steuern auf Verlustvorträge und Pensionsrückstellungen zusammen.

## Forderungen aus Ertragsteuern und Ertragsteuerverbindlichkeiten

in Tausend €	2024	2023
Forderungen aus Ertragsteuern	12.700	20.366
Ertragsteuerverbindlichkeiten	41.188	49.309

Die Steuerforderungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 7.666 vermindert, was im Wesentlichen aus der Saldierung von Forderungen und Rückstellung sowie erhaltenen Erstattungen resultiert.

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten haben sich im Jahr 2024 ebenfalls vermindert. Der Minderung von TEUR 8.821, die sich im Wesentlichen mit der Saldierung der Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sowie geleisteten Zahlungen begründet, steht kompensierend ein laufender Steuereffekt für 2024 von TEUR 12.088 sowie aus im Berichtsjahr zurückgestellten Steuerverbindlichkeiten für Vorjahre von TEUR 3.391 gegenüber. Die Ertragsteuerverbindlichkeiten umfassen zudem Verbindlichkeiten für allgemeine steuerliche Risiken in Höhe von TEUR 14.800 (i.Vj. TEUR 9.819).

## 26. Vorräte

in Tausend €	31.12.2024	31.12.2023
Vorräte	72	67

Bei den Vorräten handelt sich um den Vorratsbestand an Durchlauferhitzern.

## 27. Vorratsimmobilien

in Tausend €	31.12.2024	31.12.2023
Vorratsimmobilien	140.529	127.647

Bei den im Umlaufvermögen bilanzierten Objekten handelt es sich um zum Verkauf bestimmte, unbebaute Grundstücke, zum Verkauf bestimmte, fertiggestellte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie um das verkaufsbezogene Bauträger- und Developmentgeschäft.

Im Geschäftsjahr 2024 wie auch im Vorjahr gab es keine Wertminderungen auf die Vorratsimmobilien.

## 28. Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten

in Tausend €	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Nebenkosten	-147.300	-125.083
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Nebenkosten	148.588	130.168
Wertberichtigung aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Nebenkosten	-690	-796
	599	4.289

Die erhaltenen Anzahlungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Nebenkosten werden mit den Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Nebenkosten saldiert.

Der Saldo hat sich im Vergleich zum Vorjahr wesentlich reduziert, was insbesondere auf die erhöhten Vorauszahlungen zurückzuführen ist. Vor dem Hintergrund der Energiepreiskrise hat die Gruppe ihren Mieter:innen angeboten, freiwillig höhere Vorauszahlungen zu leisten bzw. diese im Rahmen der Neuvermietung konsequent heraufgesetzt. Wie auch im Vorjahr weist der Konzern jedoch weiterhin eine Forderung aus. Dies liegt daran, dass die Vorauszahlungen der Betriebs- und Nebenkosten rechtlich auf Basis des Kostenniveaus des vorherigen Abrechnungsjahres ermittelt werden, während im Geschäftsjahr Kostensteigerungen auftreten, die in diesen noch nicht enthalten sind.

## 29. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Überleitung der Brutto- auf die Nettowerte der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellt sich wie folgt dar:

in Tausend €	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Vermietung (brutto)	12.174	12.724
Wertberichtigungen	-8.137	-7.431
Forderungen aus Vermietung (netto)	4.037	5.293
Forderungen aus anderen Leistungen (brutto)	1.483	1.517
Wertberichtigungen	-85	-85
Forderungen aus anderen Leistungen (netto)	1.398	1.432



in Tausend €	31.12.2024	31.12.2023
	5.435	6.726

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

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

Wesentliche überfällige, aber nicht wertgeminderte Forderungen lagen weder zum Stichtag 31. Dezember 2024 noch im Vorjahr vor.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Wertberichtigungen dargestellt:

in Tausend €	2024	2023
Wertberichtigungen am 1. Januar	-7.431	-6.573
Zugänge	-2.599	-2.276
Abgänge	1.893	1.418
Wertberichtigungen am 31. Dezember	-8.137	-7.431

Die Erfassung der Wertberichtigungen von Forderungen erfolgt zum jeweiligen Stichtag grundsätzlich unter Verwendung des Wertberichtigungskontos. Eine Ausbuchung der wertgeminderten Forderung beziehungsweise die Inanspruchnahme des etwaigen Betrags des Wertberichtigungskontos wird bei als uneinbringlich eingestuft Forderungen vorgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Altersstruktur der Forderungen dargestellt:

in Tausend €	Buchwert	Am Abschlussstichtag weder überfällig noch wertberichtigt	Am Abschlussstichtag im folgenden Intervall überfällig			
			weniger als 3 Monate	zwischen 3 und 6 Monaten	mehr als 6 Monate	unbekannt verzogen
Forderungen aus Vermietung zum 31.12.2023	12.724	2.754	2.079	920	636	6.335
Wertberichtigung zum 31.12.2023	-7.431	0	0	-460	-636	-6.335
Forderungen aus Vermietung zum 31.12.2024	12.174	1.434	2.149	907	782	6.902
Wertberichtigung zum 31.12.2024	-8.137	0	0	-454	-782	-6.902

## 30. Fertigungsaufträge

in Tausend €	31.12.2024	31.12.2023
Aufwendungen / Erträge von noch nicht abgeschlossenen Fertigungsaufträgen	18.194	6.073
Anzahlungen auf noch nicht abgeschlossene Fertigungsaufträge	0	0
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden	18.194	6.073

Am 31. Dezember 2024 betrug die Summe der für die noch nicht endabgerechneten Fertigungsaufträge angefallenen Aufwendungen und anteiligen Gewinne TEUR 18.194 (i. Vj.: TEUR 6.073).



Der Betrag der erfassten Erlöse ergibt sich aus der Herstellung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, die auf Grundlage von kundenspezifischen Verträgen gefertigt werden. Die Kunden haben die Möglichkeit, die strukturellen Hauptelemente der Objekte zu bestimmen.

Auftragserlöse beinhalten den ursprünglich im Vertrag vereinbarten Betrag zuzüglich aller Zahlungen für Abweichungen im Gesamtwerk, Ansprüche und Anreize, sofern es wahrscheinlich ist, dass sie zu Erlösen führen und verlässlich bewertet werden können.

Die Erfassung der Erlöse erfolgt über einen bestimmten Zeitraum nach der Cost-to-cost-Methode. Die damit verbundenen Kosten werden bei Anfall im Gewinn oder Verlust erfasst. Der Fertigstellungsgrad wird anhand des Verhältnisses der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den am Stichtag geschätzten gesamten Auftragskosten beurteilt. Sofern das Ergebnis eines Fertigungsauftrags nicht verlässlich geschätzt werden kann, werden die Auftragserlöse nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst, die wahrscheinlich einbringlich sind.

## 31. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

in Tausend €	31.12.2024	31.12.2023
Beteiligungen an nicht verbundenen Unternehmen	6.403	8.779
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	59.248	74.444
Aktivwert Rentenversicherung	255	248
Sonstige Vermögenswerte (langfristig)	8	659
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	17.052	1.856
Sonstige Vermögenswerte (kurzfristig)	16.990	12.091
	99.953	98.077
Davon langfristig	65.913	84.130
Davon kurzfristig	34.040	13.947
	99.953	98.077

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen vier Beteiligungen an nicht verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 6.403 (i. Vj.: TEUR 8.779) und vier Beteiligungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 59.248 (i. Vj.: TEUR 74.444). Die Beteiligungen an nicht verbundenen Unternehmen werden mangels Bestimmbarkeit des beizulegenden Zeitwertes zu Anschaffungskosten bewertet. Für die Beteiligungen an verbundenen Unternehmen erfolgt die Bewertung zum Fair Value, wobei die Veränderungen im OCI erfasst worden sind. Mit Wirkung zum 15. März 2024 wurden sämtliche Anteile an der RPW Immobilien GmbH & Co. KG an die Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH verkauft. Eine Veräußerung der weiteren Finanzinstrumente ist derzeit nicht beabsichtigt. Im Geschäftsjahr wurden aus den Beteiligungen an nicht verbundenen Unternehmen Erträge aus Ausgleichszahlungen i.H.v. TEUR 322 (i. Vj.: TEUR 213) erfasst.

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

Die kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von TEUR 17.052 (i. Vj.: TEUR 1.856) und Forderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von TEUR 3.619 (i. Vj.: TEUR 3.817). Darüber hinaus ist ein Betrag von TEUR 52 (i. Vj.: TEUR 50) enthalten, der zum Stichtagskurs von 7,45 DKK in Euro umgerechnet wurde.

## 32. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in Tausend €	31.12.2024	31.12.2023
Kassenbestände	0	0
Bankguthaben	1.171	360
	1.171	360

Über Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 4 (i. Vj.: TEUR 14) kann der Konzern kurzfristig nicht verfügen (restricted cash).





### 33. Eigenkapital

#### Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage

Die Aktionäre haben die Kapitalerhöhungen der Vorjahre jeweils gemäß den Ihnen zustehenden Bezugsrechten vollständig gezeichnet. Das Kapital wurde jeweils vollständig eingezahlt. In den Geschäftsjahren 2023 und 2024 gab es keine Kapitalerhöhungen.

#### Veränderungen Aktionärsstruktur

Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine Veränderungen in der Aktionärsstruktur.

Die Aktien werden nach den bisher durchgeführten Kapitalerhöhungen am Abschlussstichtag gehalten von:

Aktionäre	Anzahl der Stückaktien
Covivio Holding GmbH, Essen	105.181.897
Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole, Paris	20.911.137
Cardif Assurance Vie, Paris	20.504.516
Generali Vie, Paris	6.224.303
Delfin S.�.r.l., Luxemburg	4.400.150
Assurances du Credit Mutuel VIE SA, Stra�burg	4.400.150
CARDIF Vita, Mailand	3.126.527
L'Equité Compagnie d'Assurances et de Réassurance contre les risques de toute nature, Paris	2.727.273
Generali IARD, Paris	1.110.712
MMA Vie SA, Le Mans	752.139
MAAF Vie SA, Chauray	376.071
GMF Vie SA, Ermont	752.139
	170.467.014

#### Art und Zweck der Rücklagen

(i) Kapitalrücklage:

Die Kapitalrücklage dient der allgemeinen Stärkung der Eigenkapitalbasis der Covivio.

(ii)  brige Rücklagen:

In Höhe von TEUR 874 besteht zudem ein Unterschiedsbetrag, der auf Grund einer Erstkonsolidierung auf den 1. Oktober 2004 entstanden ist und nach den Vorschriften des IFRS 1 weitergeführt wird.

Des Weiteren ist in den übrigen Rücklagen das kumulierte Periodenergebnis enthalten.



Auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. April 2024 haben die Aktionär:innen der Covivio Immobilien SE, auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, beschlossen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,64 je Aktie, TEUR 109.099 an die Aktionäre auszuschütten und einen Betrag von TEUR 633.394 auf neue Rechnung vorzutragen. Für die Hauptversammlung im April 2025 plant der Vorstand, dem Aufsichtsrat und mit ihm zusammen der Hauptversammlung vorzuschlagen, von dem Bilanzgewinn der Covivio Immobilien SE in Höhe von TEUR 609.017 einen Betrag in Höhe von TEUR 109.099 an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von TEUR 499.918 auf neue Rechnung vorzutragen. Dies entspricht einer Dividende von EUR 0,64 je Aktie.

(iii) Nicht beherrschende Anteile:

Die Minderheiten in Höhe von TEUR 425.756 betreffen die von der Caisse des dépôts et consignations, der Acopio GmbH und der Covivio Holding GmbH gehaltenen nicht beherrschenden Anteile an vollkonsolidierten Konzerngesellschaften.

## Analyse des sonstigen Ergebnisses

Die Veränderung des sonstigen Ergebnisses im Geschäftsjahr 2024 resultiert aus einem versicherungsmathematischen Verlust aus der Bewertung von Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR -3.387 (i. Vj.: TEUR 1.256) und den korrespondierenden latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.089 (i. Vj.: TEUR -880) sowie aus dem Ergebnis der Beteiligungsbewertung in Höhe von TEUR -15.197 (i. Vj.: TEUR -16.956).

## 34. Leistungen an Arbeitnehmer

Die Gesellschaft unterhält leistungsorientierte Pensionspläne. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Leistungszusagen (Direktzusagen) auf Basis verschiedener Versorgungsordnungen und Betriebsvereinbarungen. Daneben bestehen Versorgungsverpflichtungen aus unterschiedlichen Regelungen zur Umwandlung von Gehaltsteilen in Ansprüche auf Betriebsrente bzw. Kapitalzusagen. Die Zusagen werden - abhängig von der jeweiligen Versorgungsordnung oder der persönlichen einzelvertraglichen Grundlage - nach Vollendung des 65. Lebensjahres, beziehungsweise bei Bewilligung einer ungekürzten Rente eines gesetzlichen Rentenversicherungsträgers fällig. Eine Invalidenrente wird in gleicher Höhe gewährt, wie die ursprüngliche Zusage. Die Hinterbliebenenversorgung beträgt 60% der Altersrente.

Im Zusammenhang mit den leistungsorientierten Pensionsplänen ist die Gesellschaft verschiedenen Risiken ausgesetzt, wobei die Risikostruktur für alle Pläne im Wesentlichen identisch ist. Besondere Risiken ergeben sich aus der Rentenanpassungsverpflichtung nach § 16 BetrAVG, wenn sich eine höhere Inflationsrate als 2,0% ergibt. Dadurch würden die künftigen tatsächlichen Anpassungsraten nach § 16 BetrAVG die angenommenen rechnerischen Rentensteigerungen in der Bewertung übersteigen. Risiken aus Gehaltssteigerungen in der Zukunft sind bei den Rentenzusagen der Aktiven vorhanden, wenn es sich um gehaltsabhängige Zusagen handelt und kein Besitzstand anzunehmen ist. Der Bestand zeigt, dass die Renten sehr lange zu zahlen sind, da die bisher erreichten Lebensalter der Rentner im Branchendurchschnitt sehr hoch sind. Zudem ist der Rentnerbestand sehr jung, so dass mit einer vergleichsweise langen Zahlungsdauer zu rechnen ist. Der Versorgungsplan sieht eine Strategie zum Risikoausgleich vor, indem möglichst viele Rentner abgefunden werden. Liquide Mittel werden hierfür nicht reserviert.

Die vorgenannten Leistungspläne setzen der Covivio versicherungsmathematischen Risiken aus, wie dem Langlebkeitsrisiko und dem Zinsänderungsrisiko. Währungsrisiken bestehen nicht. Neuen Mitarbeiter:innen werden jedoch seit einigen Jahren keine Pensionszusagen mehr gewährt. Mitarbeitern, die Direktversicherungen im Wege der Gehaltsumwandlung abgeschlossen haben, werden jedoch in geringem Umfang Zuschüsse gewährt, die als laufender Personalaufwand ausgewiesen werden.

Der Vorstand, Geschäftsführer:innen, leitende Angestellte, besonders qualifizierte Mitarbeiter:innen, sowie im Wesentlichen alle Mitarbeiter:innen, die nicht mehr im tarifvertraglichen Vergütungsmodell arbeiten, erhalten variable Vergütungen in Form von Tantiemen/Boni, welche von der Erreichung bestimmter Unternehmens- und individueller Ziele abhängen. Die Zusagen können durch die Gewährung von Aktien der Covivio SA oder in bar erfüllt werden. Die Zusage erfolgt jährlich, die Auszahlung dieser Boni aber in der Regel erst jeweils 3 bis zu 4 Jahren nach der Zusage. Im vorliegenden Fall wurden jeweils Aktien- statt Barzusagen gewählt. Wesentliche Bedingung ist der ununterbrochene Verbleib im Unternehmen bis zum Ablauf der Frist.

Vorstände, einige Geschäftsführer:innen und besonders qualifizierte Mitarbeiter:innen haben außerdem Aktienzusagen erhalten, bei der die endgültige Anzahl der übertragenen Aktien bei der Zusage noch nicht feststeht, sondern von der Erreichung bestimmter Konzern-, Unternehmens- und Individualziele abhängt.

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich wie folgt entwickelt:

in Tausend €	
Pensionsrückstellungen zum 01.01.2023	34.151
Laufender Dienstzeitaufwand	321
Zinsaufwand	1.332
Zinsänderung	-1.468
Neubewertungen:	
Versicherungsmathematisches Ergebnis finanzieller Natur	-1.256
Gezahlte Versorgungsleistungen	-1.821



in Tausend €	
Pensionsrückstellungen zum 31.12.2023	31.259
Pensionsrückstellungen zum 01.01.2024	31.259
Laufender Dienstzeitaufwand	292
Zinsaufwand	1.345
Zinsertrag	0
Neubewertungen:	
Versicherungsmathematisches Ergebnis finanzieller Natur	3.425
Gezahlte Versorgungsleistungen	-1.768
Pensionsrückstellungen zum 31.12.2024	34.552
in Tausend €	
Pensionsrückstellungen zum 01.01.2025	34.552
Laufender Dienstzeitaufwand	328
Zinsaufwand	1.210
Gezahlte Versorgungsleistungen	-1.769
Pensionsrückstellungen zum 31.12.2025	34.321

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit (Duration) der leistungsorientierten Verpflichtung beläuft sich zum 31. Dezember 2024 für die einzelnen Gesellschaften wie folgt:

Duration in Jahren	31.12.2024	31.12.2023
Covivio Immobilien GmbH - Pensionen	13,96	13,86
Covivio Immobilien GmbH - Pensionen DC	17,44	17,57
Covivio Immobilien SE - Pensionen	6,68	6,60
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH - Pensionen	4,99	5,14

## Pensionsaufwand

Der im Gewinn oder Verlust der Periode erfasste Teil der Pensionsaufwendungen setzt sich wie folgt zusammen:

in Tausend €	2024	2023
Dienstzeitaufwand	292	320
Zinsaufwand	1.345	1.332
	1.637	1.652

## Versicherungsmathematische Annahmen



Nachfolgend sind die wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wiedergegeben, die der Ermittlung des Barwertes der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung zugrunde liegen:

in Prozent	2024	2023
Abzinsungssatz zum Bilanzstichtag	3,50	4,30
Künftige Entgeltsteigerungen	2,50	2,50
Künftige Rentensteigerungen	1,00 / 2,00	1,00 / 2,00

Die künftigen Rentensteigerungen betragen in Abhängigkeit vom Pensionsplan 1% bzw. 2% (i.Vj.: 1% bzw. 2%).

## Sensitivitätsanalyse

Ein Anstieg beziehungsweise Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen um einen halben Prozentpunkt würde ceteris paribus zu folgenden Werten bezüglich des Barwertes der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2024 führen:

in Tausend €	+ 0,5 %	- 0,5 %
Abzinsungssatz zum Bilanzstichtag (3,50 %)	32.473	36.519
Künftige Entgeltsteigerungen (2,50 %)	34.688	34.116
Künftige Rentensteigerungen (2,00 % / 1,00 %)	36.067	32.852

Da den Sensitivitätsanalysen die durchschnittliche Laufzeit der erwarteten Versorgungsverpflichtungen zugrunde liegt und folglich die erwarteten Auszahlungszeitpunkte unberücksichtigt bleiben, führen sie nur zu näherungsweisen Informationen beziehungsweise Tendenzaussagen. Die Korrelation der Effekte und Bewertungsannahmen untereinander sind ebenfalls unberücksichtigt geblieben. Auf eine Sensitivitätsanalyse der Fluktuation wurde zudem vollständig verzichtet, da diese annähernd konstant ist.

## Finanzierung der Pensionsverpflichtungen

Die Finanzierung der leistungsorientierten Versorgungszusagen erfolgt durch laufende CashFlows aus dem operativen Bereich. Planvermögen besteht nicht.

## 35. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Tausend €	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.305	11.175
Verbindlichkeiten aus sonstigen Leistungen	38.059	14.720
Ausstehende Eingangsrechnungen	31.742	29.836
	83.107	55.730
Davon langfristig	0	0
Davon kurzfristig	83.107	55.730
	83.107	55.730

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultiert im Wesentlichen aus zum Abschlussstichtag gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Verbindlichkeiten aus ausstehenden Eingangsrechnungen. Bei den Verbindlichkeiten aus Vermietung handelt es sich um kreditatorische Debitoren. Zudem resultiert der Anstieg der Verbindlichkeiten aus sonstigen Leistungen aus den Ausschüttungen gegenüber der Covivio Holding GmbH.

## 36. Finanzschulden und derivative Finanzinstrumente

Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklung der Finanzschulden:

in Tausend €	01.01.2024	Zugänge zahlungswirksam*	Abgänge zahlungswirksam*	Abgänge / Zugänge zahlungs-unwirksam	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.812.184	437.054	-427.078	7	2.822.167
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.073	4	0	0	37.077
	2.849.257	437.058	-427.078	7	2.859.244
Davon langfristig	2.563.617				2.473.487
Davon kurzfristig	285.640				385.757
	2.849.257				2.859.244

\* Die in den zahlungswirksamen Zu- und Abgängen enthaltenen Zinsabgrenzungen werden in der Kapitalflussrechnung unter den Zinsauszahlungen gezeigt.

in Tausend €	01.01.2023	Zugänge zahlungswirksam*	Abgänge zahlungswirksam*	Abgänge / Zugänge zahlungs-unwirksam	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.841.117	103.888	-134.306	1.485	2.812.184
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.081	0	-8	0	37.073
	2.878.198	103.888	-134.314	1.485	2.849.257
Davon langfristig	2.746.764				2.563.617
Davon kurzfristig	131.434				285.640
	2.878.198				2.849.257

\* Die in den zahlungswirksamen Zu- und Abgängen enthaltenen Zinsabgrenzungen werden in der Kapitalflussrechnung unter den Zinsauszahlungen gezeigt.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Finanzschulden sind durch dingliche Sicherheiten im direkten Zusammenhang mit der Finanzierung besichert. Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Summe der Buchwerte der Investment Properties, der Sachanlagen und der zur Veräußerung stehenden Immobilien, die der Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 2.824.737 (i. Vj.: TEUR 2.816.577) dienen, insgesamt TEUR 7.119.440 (i. Vj.: TEUR 7.133.847). Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 40 (i. Vj.: TEUR 42) beträgt der Buchwert der Sicherheiten TEUR 1.150 (i. Vj.: TEUR 1.140).

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen externen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten der Gruppe gegenüber Kreditinstituten werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Folgebewertung erfolgt mit fortgeführten Anschaffungskosten auf der Grundlage der Effektivzinsmethode. Der durchschnittliche Zinssatz (inkl. Marge) für die Gruppe zum 31. Dezember 2024 betrug ohne Berücksichtigung von variablen Referenzzätzen (i. d. R. 3M-Euribor) 1,51% (i. Vj.: 1,41%).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei den variablen Darlehen mit Margen zwischen 0,62 % und 1,22 % (i. Vj.: 0,62 % und 1,20 %) zzgl. variabler Referenzzatz (üblicherweise 3M-Euribor) und bei den Festzinsdarlehen (Marge plus Refinanzierungssatz) zwischen 0,00 % und 8,00 % (i. Vj.: 0,00 % und 8,00 %) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko. Dies basiert zum einen auf einem ausgeglichenen Laufzeitenniveau der Finanzierungen. Zum anderen sind variabel verzinsliche Verbindlichkeiten mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert. In der nachfolgenden Tabelle sind die aktuellen Restvaluten zum Stichtag mit den jeweiligen Fälligkeiten je Kalenderjahr dargestellt:

Jahr	31.12.2024	31.12.2023
2024	0	233.405
2025	333.085	382.563
2026	362.856	328.082
2027	192.041	195.426
2028	195.473	199.521
2029	367.948	404.398
2030	430.709	442.808
2031	247.750	253.672
2032	287.215	301.369
2033	64.025	64.675
2034	330.139	0
2035 und später	13.537	10.657
	2.824.778	2.816.577

Zum 31. Dezember 2024 bestanden keine zweckgebundene, aber noch nicht ausgezahlte Darlehenszusagen (i. Vj.: TEUR 4.272). Ferner verfügt die Gruppe über mehrere Kontokorrentkreditlinien zum 31.12.2024 in Höhe von insgesamt TEUR 208.500 (i. Vj.: TEUR 125.000). Die Kontokorrentkreditlinien werden von verschiedenen Banken, Sparkasse und Volksbanken zur Verfügung gestellt. Zum 31. Dezember 2024 sind insgesamt 117.540 TEUR (i. Vj.: TEUR 24.000) aus den Kontokorrentkreditlinien in Anspruch genommen worden.

Darüber hinaus hat die Gruppe mit Covivio SA eine Vereinbarung über die Gewährung einer Kontokorrentlinie in Höhe von TEUR 100.000 getroffen. Die Kontokorrentlinie der Covivio SA ist im Geschäftsjahr 2024 teilweise in Anspruch genommen worden. Zum 31. Dezember 2024 wurde die Kontokorrentlinie nicht in Anspruch genommen.

Finanzierungsvereinbarungen der Covivio beinhalten grundsätzlich sogenannte Covenants (basierend auf insbesondere "Loan to Value - LTV", Debt Service Cover Ratio - DSCR und Kapitaldienstfähigkeit - KDF), d.h. Kreditbedingungen, die von der Covivio bezogen auf die einzelnen Portfolio-Finanzierungen eingehalten werden müssen. Sofern diese Covenants verletzt würden, könnten die Kreditgeber u.a. eine vorzeitige teilweise Rückzahlung des Kredits oder die Stellung von Ersatzsicherheiten verlangen. Diese Covenants basieren im Wesentlichen auf den Kennzahlen der jeweiligen Finanzierungsportfolien. Zur Einhaltung der Covenants steht die Covivio in einem regelmäßigen Austausch mit den jeweiligen Banken. Die Einhaltung wird über ein regelmäßiges Reporting nachgewiesen, Abweichungen im Einzelfall werden mit den Banken besprochen und führen ggf. zu vertraglichen Anpassungen (Waiver).

Die wesentlichen Covenants und die zugehörigen Finanzierungsvereinbarungen zum 31. Dezember 2024 können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

31. Dezember 2024	DSCR Soll	LTV Soll	KDF Soll
Covivio Immobilien SE - KG 1	Min. 110 %	Max. 68 %	-
Covivio Immobilien SE - KG 2	Min. 150 %	Max. 90 % *	-
Covivio Immobilien SE - KG 4	Min. 120 %	Max. 80 %	-
Covivio Immobilien SE - KG Residential	-	Max. 60 %	Min. 5,10 %
Covivio Berlin C GmbH	-	Max. 67,5 %	Min. 7,50 %
Covivio Berolinum Ens GmbH	Min. 115 %	Max. 82 % *	-
Covivio Berolinum Drei GmbH	Min. 115 %	Max. 85 % *	-
Covivio Berlin I S.à r.l. & Covivio Berlin V S.à r.l	Min. 150 %	Max. 60 %	-



31. Dezember 2024	DSCR	LTV	KDF
	Soll	Soll	Soll
Covivio Dansk L ApS	-	Max. 60 % - LTV 1 Max. 65 % - LTV 2	Min. 7,50 % - KDF 1 Min. 7,50 % - KDF 2
Covivio Berlin Prime S.à r.l	Min. 150 %	Max. 60 %	-
Covivio Hamburg 1, 2, 3, 4 ApS	-	Max. 63 %	Min. 6,30 %
Covivio Immobilien SE (Sunflower)	Min. 110 %	Max. 60 %	-
Covivio Immobilien SE (Firefly APA)	Min. 110 %	Max. 70 %	-
Covivio Marien-Carré GmbH	-	Max. 60 %	Min. 7,30 %
Covivio Quadriga IV GmbH Covivio Quadriga 15. /36. /40. /45. /46. / 47. GmbH	Mn. 125 %	Max. 70 %	-
Residenz Berolina GmbH & Co. KG	Min. 110 %	Max. 70 %	-
Covivio Fischerinsel GmbH	Min. 135 %	Max. 65 %	-
Amber Properties S.à r.l., Venus Properties S.à r.l., Saturn Properties S.à r.l., Covivio Vinetree S.à r.l., Covivio Gettmore S.à r.l. (Firefly SPA)	Min. 110 %	Max. 80 %	-
Venus Properties S.à r.l. (Firefly APA)	Min. 110 %	Max. 70 %	-
Covivio Mariendorfer Damm 28/ Markgrafenstr. 17 Grundbesitz GmbH, Covivio Schnellerstraße 44 Grundbesitz GmbH, Covivio Schönwalder Str. 69 Grundbesitz GmbH	Min. 110 %	Max. 72 %	-
Covivio Cantian Str. 18 Grundbesitz GmbH, Covivio Sophie-Charlotten-Str. 31, 32 Grundbesitz GmbH, Covivio Schönwalder Str. 69 Grundbesitz GmbH	Mn. 110 %	Max. 75 %	-
Covivio Immobilien SE, Covivio Rehbergen GmbH, Covivio Berlin Home GmbH, Covivio Handelsliegenschaften GmbH, Covivio Alexandrinenstraße GmbH	Mn. 110 %	Max. 60 %	-
Covivio Spree Wohnen 1 S.à r.l., Covivio Spree Wohnen 6 S.à r.l., Covivio Spree Wohnen 7 S.à r.l., Covivio Spree Wohnen 8 S.à r.l.	Mn. 165 %	Max. 60 %	-
Montana Portfolio GmbH	Min. 120 %	Max. 70 %	-
Covivio Stadthaus GmbH (Persius)	Min. 150 %	Max. 72 %	-
Covivio Zinshäuser Alpha GmbH Covivio Zinshäuser Gamma GmbH	Mn. 180 %	-	-
Covivio Berlin 9 GmbH, ERZ 1 GmbH, Covivio Wohnbau GmbH, Covivio Remscheid Verwaltungs-GmbH	-	Max. 65 %	Min. 5,60 %
Covivio Prime Financing GmbH	Min. 150 %	Max. 60 %	-
Covivio Selectimmo.de GmbH	Min. 115 %	Max. 60 %	-
Covivio Stadthaus GmbH, Covivio Berlin 8 GmbH, Covivio Wohnbau GmbH, ERZ 2 GmbH	Mn. 110 %	Max. 70 %	-
Covivio Immobilien SE, Covivio Remscheid Verwaltungs GmbH, Covivio Eger 2 S.à r.l	Mn. 125 %	Max. 80 %	-
Covivio Dresden GmbH, Covivio Berlin 67./78./79. GmbH, Covivio Buchstraße 6 & Fehmarn Str. 14 GmbH, Covivio Erkstraße 20 GmbH, Covivio Martin-Opitz-Straße 5 GmbH, Covivio Kurstraße 23 GmbH, Covivio Pankstraße 55 Verwaltungs GmbH, Covivio Gropiusstr. 4 GmbH, Covivio Grundbesitz Schillerstr. 10 GmbH, Covivio Grundbesitz Firlstr. 22 GmbH	Mn. 150 %	Max. 65 %	-
Seed Portfolio 2 GmbH, Second Raglan GmbH, Covivio Southern Living Grundbesitz GmbH, Covivio Akragas Immobilien GmbH Covivio Berlin Alpha GmbH, Covivio Berlin Beta GmbH, Covivio Berlin Delta GmbH, Covivio Berlin Epsilon GmbH, Covivio Berlin Eta GmbH, Covivio Berlin My GmbH, Covivio Berlin Omicron GmbH, Covivio Berlin Rho GmbH, Covivio Ber-	-	Max. 63 %	Min. 5,20 %



31. Dezember 2024	DSCR	LTV	KDF
	Soll	Soll	Soll
lin Sigma GmbH, Covivio Berlin Tau GmbH, Covivio Berlin Theta GmbH, Covivio Berlin Xi GmbH, Covivio Berlin Ypsilon GmbH, Covivio Berlin Zeta GmbH			
Covivio Wohnungsgesellschaft mbH Dümpten (Dümpten)	-	Max. 57,5 %	Min. 7,00 %

\* Basis Beleihungswert

Im Rahmen des Covenant-Reportings konnte den Banken die Einhaltung der vorstehenden Covenants in allen Fällen bestätigt werden. Ebenso überprüfen die Banken selbst bzw. deren Gutachter:innen die Marktwerte in Bezug auf die LTV-Covenants. Bisher gab es hierzu keine Mitteilungen über eine Verletzung der LTV-Covenants oder eine negative Entwicklung der Marktwerte.

## Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestehen hauptsächlich aus Zinssicherungsinstrumenten, die im Rahmen der Zinssicherungsstrategie der Gruppe eingesetzt werden. Die Zinssicherungsstrategie der Gruppe sieht vor, dass mindestens 80 - 90% des Darlehensvolumens durch Zinssicherungsinstrumente bzw. Festzinsvereinbarungen gesichert sind. Als Zinssicherungsinstrumente finden sowohl Swaps als auch Optionen Verwendung. Die im Rahmen der Zinssicherung eingesetzten Optionen umfassen Caps und Floors. Zur Sicherung des aktuellen Zinsniveaus für im Geschäftsjahr 2025 geplante, aber noch nicht gestartete Refinanzierung, hat die Gruppe unter anderem eine TEUR 100.000 Collar-Swaption erworben. Die folgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente:

in Tausend €	31.12.2024		31.12.2023	
	positive Marktwerte	negative Marktwerte	positive Marktwerte	negative Marktwerte
Swaps/Optionen	72.146	-10.327	96.375	-4.116
	72.146	-10.327	96.375	-4.116

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR - 30.440 beinhaltet die Auswirkungen von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten in Höhe von TEUR -30.440 (i. Vj.: TEUR -68.104).

Die im Geschäftsjahr erfassten Zinserträge aus den Derivaten betragen TEUR 38.056 (i. Vj.: TEUR 33.283).

Die folgenden Tabellen zeigen die geschätzten, undiskontierten Zahlungsströme der Sicherungsinstrumente entsprechend ihrer Restlaufzeit:

in Tausend €	< 1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	Summe 31.12.2024
Optionen	105	25	0	130
Swaps	18.047	41.399	11.445	70.891
Summe	18.152	41.424	11.445	71.021

Die Zahlungsströme, die in den vorhergehenden Tabellen angegeben werden, stellen die undiskontierten Zahlungsströme im Zusammenhang mit derivativen finanziellen Verbindlichkeiten dar, die zu Risikomanagementzwecken gehalten werden und normalerweise nicht vor ihrer vertraglichen Fälligkeit ausgeglichen werden. Eine vorzeitige Ablösung ist innerhalb dieser Angaben nicht berücksichtigt. Die Darstellung zeigt die Nettoszahlsströme von Derivaten mit einem Nettobarausgleich (zum Beispiel Zinsswaps).

## 37. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

in Tausend €	31.12.2024	31.12.2023
Rückstellungen für den Personalbereich	13.857	10.331
Verbindlichkeiten aus Verkehrsteuern	2.269	1.298
Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter	1.411	3.763





in Tausend €	31.12.2024	31.12.2023
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	15.661	10.930
	33.198	26.321
Davon langfristig	0	0
Davon kurzfristig	33.198	26.321
33.198	33.198	26.321

Die Rückstellungen für den Personalbereich beinhalten im Wesentlichen die Rückstellung für Bonuszahlungen (TEUR 11.606, i. Vj.: TEUR 7.658), die Rückstellung für Jubiläen (TEUR 461, i. Vj.: TEUR 484), die Rückstellung für Gleitzeit/Überstunden/Urlaub (TEUR 1.477, i. Vj.: TEUR 1.527) und die Rückstellung für Abfindungen (TEUR 128, i. Vj.: TEUR 230). Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die Rückstellung für nachlaufende Kosten aus Grundstückverkäufen (TEUR 400, i. Vj.: TEUR 470), die einbehaltenen Garantiebeträge aus Baumaßnahmen (TEUR 4.646, i. Vj.: TEUR 5.145), die Rückstellung für nachlaufende Herstellungskosten aus Bauträgermaßnahmen (TEUR 3.356, i. Vj.: TEUR 3.169), die kreditorischen Debitoren (TEUR 1.150, i. Vj.: TEUR 0) und Umsatzabgrenzungen für im Bau befindliche Projekte (TEUR 4.069, i. Vj.: TEUR 0).

## 38. Finanzinstrumente

### Kapitalmanagement

Ziele des Kapitalmanagements der Gruppe sind:

- Langfristige Wertsteigerung im Interesse von Investor:innen und Mitarbeiter:innen
- Sicherstellung ausreichender Liquiditätsausstattung des Konzerns
- Gewährleistung der Kapitaldienstfähigkeit
- Schaffung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie
- Ermittlung und Steuerung von Zinsänderungsrisiken sowie Erschließen von Potentialen zur Optimierung des Zinsergebnisses im Rahmen der relevanten Risikopräferenz.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements der Covivio werden die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsführung monatlich über die operativen Kennzahlen, die Ergebnisentwicklung und deren potentielle Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird einer regelmäßigen Prüfung unterzogen.

Das konsolidierte Eigenkapital der Gruppe hat sich wie folgt entwickelt:

in Tausend €	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital	3.942.110	3.979.855
Bilanzsumme	7.800.674	7.794.549
Eigenkapitalquote in %	50,5	51,1

Der Konzern verfügt über ein Treasury Management, das unter anderem durch die Anwendung von Cash-Pooling die Kapitalflüsse der Gruppe täglich kontrolliert und optimiert. Darüber hinaus verfügt der Konzern über einen Finanzstatusreport, der täglich aktualisiert wird. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige Liquiditätsvorschau sowie eine monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, über die der Vorstand und die Geschäftsführung regelmäßig unterrichtet werden.

Im Rahmen von Kreditverträgen ist die Gruppe zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen verpflichtet. Im Rahmen des internen Prognoseprozesses wird die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen auf Basis der aktuellen Hochrechnungen und Planungsrechnungen laufend überprüft. Wie in den Vorjahren wurden auch im Berichtsjahr die in Kreditverträgen geforderten Finanzkennzahlen eingehalten.

Die Covivio setzt in ihrer Finanzierungsstrategie überwiegend auf langfristige Finanzierungen mit einem angemessenen Anteil von Fremdkapital. Um sich gegen Zinsänderungen abzusichern, schließt die Covivio bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten grundsätzlich Zinssicherungen in Form sogenannter Zinsswaps oder anderer Zinssicherungsinstrumente ab. Die Umsetzung der Finanzierungsstrategie obliegt dem Bereich Finanzen.

Zum Risikomanagement siehe die Erläuterungen im zusammengefassten Lagebericht unter Abschnitt 10.

## Finanzrisikomanagement

Die operativen und finanziellen Aktivitäten des Unternehmens sind den folgenden Risiken ausgesetzt:

### (i) Liquiditätsrisiko

Die Konzerngesellschaften der Gruppe sind in unterschiedlichen Verhältnissen durch Eigenkapital, konzerninterne Darlehen und Fremdkapital finanziert. Die vorhandenen, überwiegend bei Kreditinstituten aufgenommenen Fremdmittel sind auf Grund ihres teilweise hohen Volumens einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Aufgrund der in den letzten zwei Jahren signifikanten Veränderungen der Zinssätze, der Inflationsentwicklung und anderer, die Kapitalmärkte negativ beeinflussender Faktoren hat sich das Liquiditätsrisiko deutlich erhöht. Zur Begrenzung dieser Risiken ist die Covivio in ständigem Austausch mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern zur Sicherung von Finanzierungsmöglichkeiten und überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung weit vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um deren Refinanzierung sicherzustellen.

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist die Covivio zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen verpflichtet. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Im Rahmen des Risikomanagements wird die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen auf Basis der aktuellen Hochrechnungen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Das Management von mittel- und langfristigen Liquiditätsrisiken wird in Form von Liquiditätsplänen durchgeführt. Ende 2024 betrugen die frei verfügbaren liquiden Mittel TEUR 1.171 (i.Vj.: TEUR 346).

Außerdem kann die Covivio auf Basis einer vertraglichen Vereinbarung vom 15. Juli 2015 kurzfristige Gesellschafterdarlehen von der Covivio SA im Rahmen der bei der Covivio SA verfügbaren Liquidität in Anspruch nehmen, aber auch freie Liquidität anlegen. Am 31. Dezember 2024 bestanden hieraus weder Forderungen noch Verbindlichkeiten. Darüber hinaus hat die Covivio mit Covivio SA eine Vereinbarung über die Gewährung einer Kontokorrentlinie in Höhe von TEUR 100.000 getroffen. Die Kontokorrentlinie der Covivio SA ist im Geschäftsjahr 2024 teilweise in Anspruch genommen worden. Zum 31. Dezember 2024 wurde die Kontokorrentlinie nicht in Anspruch genommen.

Im Folgenden werden die vertraglich vereinbarten undiskontierten Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten am Abschlussstichtag dargestellt. Die variablen Zinszahlungen aus den finanziellen Verbindlichkeiten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem jeweiligen Berichtsstichtag festgelegten Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten werden dem frühesten Zeitraster zugeordnet. Sofern Sondertilgungen durch das Management beabsichtigt sind, werden die Zahlungsströme dem entsprechenden Zeitband zugeordnet:

in Tausend €	<1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	Summe 31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.107	0	0	83.107
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	445.149	1.371.437	1.369.696	3.186.282
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2	9	29	40
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	33.198	0	0	33.198
Finanzielle Schulden (originär) und Zinsen	561.456	1.371.446	1.369.725	3.302.627
in Tausend €	<1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	Summe 31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.730	0	0	55.730
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	361.798	1.346.235	1.451.579	3.159.612
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2	9	31	42
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	26.321	0	0	26.321
Finanzielle Schulden (originär) und Zinsen	443.851	1.346.244	1.451.610	3.241.705

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen einschließlich Zinszahlungen der Folgejahre beziehen sich auf erwartete Tilgungen, die sich der Höhe nach sowohl aus vertraglich festgelegten Rückzahlungsbeträgen als auch aus möglichen Sondertilgungen zusammensetzen.

### (ii) Marktrisiko:

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass sich die Marktpreise, zum Beispiel Wechselkurse, Zinssätze oder Aktienkurse, ändern und dadurch die Erträge des Konzerns oder der Wert der gehaltenen Finanzinstrumente beeinflusst werden. Ziel des Marktrisikomanagements ist es, das Marktrisiko innerhalb akzeptabler Bandbreiten zu steuern und zu kontrollieren und gleichzeitig die Rendite zu optimieren.



Zur Steuerung der Marktrisiken erwirbt und veräußert der Konzern Derivate bzw. geht auch finanzielle Verbindlichkeiten ein. Sämtliche Transaktionen erfolgen innerhalb der Richtlinien des Risikomanagement-Ausschusses. Zur Steuerung von Ergebnisvolatilitäten soll, soweit möglich, die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften eingesetzt werden.

## Umgang mit der Reform der Referenzzinssätze und den damit verbundenen Risiken

### Überblick

Weltweit wird eine grundlegende Reform der wichtigsten Referenzzinssätze vorgenommen, einschließlich des Ersatzes einiger "Interbank Offered Rates" (IBORs) durch alternative, nahezu risikofreie Zinssätze (als "IBOR-Reform" bezeichnet). Finanzinstrumente des Konzerns sind IBORs (im Wesentlichen Euribor) ausgesetzt, die im Rahmen dieser marktweiten Initiativen ersetzt oder reformiert werden. Der Konzern geht davon aus, dass sich die IBOR-Reform auf ihr Risikomanagement und die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften auswirken wird.

Das Team Financing überwacht und steuert den Übergang des Konzerns auf alternative Referenzzinssätze. Das Team evaluiert, inwieweit Verträge auf IBOR-Zahlungsströme verweisen, ob solche Verträge infolge der IBOR-Reform geändert werden müssen und wie die Kommunikation über die IBOR-Reform mit den Vertragsparteien gehandhabt wird. Das Team arbeitet bei Bedarf mit anderen Abteilungen zusammen. Es erstattet dem Vorstand periodisch Bericht über Zinsrisiken und Risiken, die sich aus der IBOR-Reform ergeben.

### Derivate

Aus Risikomanagementzwecken hält der Konzern Zinsswaps, Caps und Floors, die in Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen designiert sind. Die variablen Beträge der Zinsswaps sowie die Strikes bei Caps und Floors sind an den Euribor gekoppelt. Die derivativen Instrumente des Konzerns werden durch Verträge geregelt, die im Wesentlichen auf dem Deutschen Rahmenvertrag (DRV) basieren.

### Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Die gesicherten Grundgeschäfte und Sicherungsinstrumente des Konzerns sind weiterhin an den Euribor und in einigen wenigen Fällen an den €STR gekoppelt. Die Euribor-Sätze werden jeden Tag notiert, und die IBOR-Zahlungsströme werden, wie üblich, mit den Vertragsparteien ausgetauscht.

Es besteht keine Unsicherheit mehr darüber, wann und wie ein Ersatz in Bezug auf die entsprechenden gesicherten Grundgeschäfte und Sicherungsinstrumente erfolgen könnte. Infolgedessen wendet der Konzern die im September 2019 veröffentlichten Änderungen an dem IFRS 9 (Phase 1) nicht mehr auf diese Sicherungsbeziehungen an.

Die Berechnungsmethodik des Euribor hat sich im Laufe des Jahres 2019 geändert. Im Juli 2019 erteilte die belgische Aufsicht für Finanzdienstleistungen und Märkte die Zulassung in Bezug auf den Euribor gemäß der EU-Benchmark-Verordnung. Diese erlaubt es den Marktteilnehmern, den Euribor weiterhin sowohl für bestehende als auch neue Verträge zu verwenden. Der Konzern erwartet, dass der Euribor in absehbarer Zukunft als Referenzzinssatz weiter bestehen wird.

### Zinsrisiko

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist die Gruppe finanzwirtschaftlichen Risiken im Zinsbereich ausgesetzt. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern einem zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiko aus. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken setzt die Gruppe derivative Finanzinstrumente ein. Diese derivativen Finanzinstrumente dienen zur Absicherung von Zinsrisiken im Zusammenhang mit dem operativen Geschäft und werden nicht zu Spekulationszwecken eingesetzt.

Die Gruppe bestimmt das Bestehen einer wirtschaftlichen Beziehung zwischen dem Sicherungsinstrument und dem gesicherten Grundgeschäft auf der Grundlage der Referenzzinssätze, der Laufzeiten, der Zinsanpassungstermine, der Fälligkeiten sowie der Nominal- oder Nennbeträge. Wenn eine Sicherungsbeziehung direkt von der Ungewissheit betroffen ist, die sich aus der IBOR-Reform ergibt, dann geht der Konzern zu diesem Zweck davon aus, dass der Referenzzinssatz infolge der Reform des Referenzzinssatzes nicht verändert wird.

Am 31. Dezember 2024 waren 79,5% (i.Vj.: 78,0%) der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten durch den Einsatz von Zinsswaps abgesichert. Darüber hinaus wurde auch passives Hedging (Caps) eingesetzt, wodurch weitere 1,2% (i.Vj.: 2,8%) der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten mit einem maximalen Strike gegenüber 3-Monats-Euribor von 2,0% (i. Vj.: 2,0%) gesichert wurden. 37,8% (i.Vj.: 39,2%) aller Darlehen sind Festzinsdarlehen. Damit sind aktiv 87,3% (i.Vj.: 86,6%) (Festzins oder Swap) und passiv 0,8% (i.Vj.: 1,7%) aller Darlehensverbindlichkeiten zinsgesichert. Die Gesamtzinssicherungsquote (aktiv und passiv) beträgt zum 31.12.2024 88,0% (i.Vj.: 88,3%).

Ausgehend von der Bewertung zum Stichtag wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der möglichen Auswirkung auf den Gewinn oder Verlust bei einer parallelen Verschiebung des variablen Referenzzinssatzes (3-Monats-Euribor) um jeweils 100 Basispunkte durchgeführt:

–Eine Steigerung von 100 Basispunkten würde zu einem negativen Effekt von TEUR 4.717 (i. Vj.: TEUR 4.465) führen.



–Eine Senkung von 100 Basispunkten würde zu einem positiven Effekt von TEUR 4.794 (i. Vj.: TEUR 4.472) führen.

## Währungsrisiko

Die Gruppe ist keinem wesentlichen Währungsrisiko ausgesetzt, da sie praktisch ausschließlich Transaktionen im Euroraum durchführt. Im Zuge der Übernahme der Anteile an der Covivio Berlin IV ApS hält die Gruppe Guthaben in Dänischen Kronen (DKK) am 31.12.2024 von umgerechnet TEUR 51.

(iii) Kreditrisiko:

Das Kreditrisiko ist das Risiko von finanziellen Verlusten, falls ein Kund:in oder die Vertragspartei eines Finanzinstrumentes seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Das Ausfallrisiko entsteht grundsätzlich aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie derivativen Finanzinstrumenten des Konzerns. Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten guter Bonität und einer hinreichenden Diversifizierung der Vertragspartner abgeschlossen. Der Bereich Finanzen der Covivio befolgt eine konzerneinheitliche Strategie zur Begrenzung der Kreditrisikokonzentration und verfolgt aktiv das Kontrahenten Risiko. Dem Ausfallrisiko finanzieller Vermögenswerte wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen.

## Kategorien von Finanzinstrumenten

Die beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zusammen mit den jeweiligen in der Bilanz erfassten Buchwerten nach Kategorien von Finanzinstrumenten stellen sich wie folgt dar:

31. Dezember 2024 in Tausend €	Bewertungskategorie IFRS 9	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value	
			erfolgswirksam	erfolgsneutral
Beteiligungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	6.403	0	0
Beteiligungen	Im sonstigen Ergebnis zum beizulegenden Zeitwert	0	0	59.248
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	263	0	0
Summe Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)		6.665	0	59.248
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	0	72.146	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.435	0	0
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	18.194	0	0
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	599	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	34.040	0	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.171	0	0
Summe finanzielle Vermögenswerte		66.104	72.146	59.248
Finanzschulden (lang- und kurzfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.859.244	0	0



31. Dezember 2024 in Tausend €	Bewertungskategorie IFRS 9	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	erfolgsneutral
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	0	10.327	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	83.107	0	0
Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	33.198	0	0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.975.549	10.327	0
31. Dezember 2024 in Tausend €		Summe Buchwert		Fair Value
Beteiligungen		6.403		6.403
Beteiligungen		59.248		59.248
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)		263		263
Summe Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)		65.913		65.913
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)		72.146		72.146
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5.435		5.435
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo		18.194		18.194
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten		599		599
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)		34.040		34.040
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		1.171		1.171
Summe finanzielle Vermögenswerte		197.498		197.498
Finanzschulden (lang- und kurzfristig)		2.859.244		2.806.271
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)		10.327		10.327
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		83.107		83.107
Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo		0		0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		33.198		33.198
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.985.876		2.932.903
31. Dezember 2023 in Tausend €	Bewertungskategorie IFRS 9	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	erfolgsneutral
Beteiligungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	8.779	0	0
Beteiligungen	Im sonstigen Ergebnis zum beizuliegenden Zeitwert	0	0	74.444



31. Dezember 2023 in Tausend €	Bewertungskategorie IFRS 9	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	erfolgsneutral
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	907	0	0
Summe Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)		9.686	0	74.444
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	0	96.375	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	6.726	0	0
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	6.073	0	0
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.289	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	13.947	0	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	360	0	0
Summe finanzielle Vermögenswerte		41.081	96.375	74.444
Finanzschulden (lang- und kurzfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.849.257	0	0
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	0	4.116	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	55.730	0	0
Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	26.321	0	0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.931.308	4.116	0
<b>31. Dezember 2023 in Tausend €</b>		<b>Summe Buchwert</b>		<b>Fair Value</b>
Beteiligungen		8.779		8.779
Beteiligungen		74.444		74.444
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)		907		907
Summe Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)		84.130		84.130
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)		96.375		96.375
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.726		6.726
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo		6.073		6.073
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten		4.289		4.289
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)		13.947		13.947



31. Dezember 2023 in Tausend €	Summe	
	Buchwert	Fair Value
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	360	360
Summe finanzielle Vermögenswerte	211.900	211.900
Finanzschulden (lang- und kurzfristig)	2.849.257	2.771.832*
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	4.116	4.116
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.730	55.730
Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	26.321	26.321
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	2.935.424	2.857.999

\* Aufgrund einer überarbeiteten Berechnungslogik wurde der Fair Value des Vorjahres angepasst.

Alle in der Tabelle angegeben Fair Value-Werte entsprechen den Hierarchieebenen Level 2 und Level 3. Bei der Bestimmung des Fair Values kommen finanzmathematische Modelle in Form von Optionspreismodellen und Discounted Cashflow-Modellen zur Anwendung. Weitere Ausführungen sind unter Abschnitt 9 zu finden.

## 39. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird ermittelt, indem der Konzernüberschuss (einschließlich der Minderheitenanteile) um das Finanzergebnis sowie um nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge korrigiert wird. Dazu gehören insbesondere Abschreibungen des Sachanlagevermögens, Zuführungen zu Pensionsrückstellungen sowie Bewertungseffekte bezüglich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Dabei wird zunächst ausgehend vom Konzernüberschuss der Cashflow nach und vor Fremdkapitalkosten und Steuern ermittelt. Zudem werden die Aus- und Einzahlungen für Ertragsteuern im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erfasst.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich zum einen aus den Auszahlungen für Investitionen zum Erwerb von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und in nicht konsolidierte Beteiligungen. Zum anderen ergaben sich wesentliche Veränderungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und Abgang von konsolidierten Unternehmen. Dabei wurden die erworbenen Zahlungsmittel vom gezahlten Kaufpreis abgezogen. Des Weiteren wird der Cashflow aus der Investitionstätigkeit durch die Einzahlungen aus dem Abgang von zur Veräußerung gehaltenen Vermögensgegenständen, immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen und durch nicht konsolidierte Unternehmen sowie durch Zinseinzahlungen und durch die Veränderung von Zahlungsmitteln mit Verfügungsbeschränkung beeinflusst.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet zum einen die Ein- und Auszahlungen von Haupt- und Minderheitsgesellschaftern sowie die Mittelzuflüsse bzw. Mittelabflüsse aus der Neuaufnahme bzw. Tilgung von Darlehen und Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an konsolidierten Unternehmen. Außerdem werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit die geleisteten Zahlungen für Zinsen und Zinssicherung ausgewiesen.

## 40. Leasingverhältnisse

### Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Die Gesellschaft hat Leasingvereinbarungen für Personenkraftwagen und IT-Ausstattung abgeschlossen. Die Laufzeit der Leasingvereinbarungen beträgt zwischen drei und fünf Jahren. Für Leasinggegenstände von geringem Wert oder Leasingvereinbarungen mit einer Leasingdauer von 12 Monaten oder weniger hat die Covivio beschlossen, für die Leasingvereinbarungen weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten zu erfassen. Seit dem Geschäftsjahr 2022 gilt das Gleiche auch für Leasingvereinbarungen für Personenkraftwagen und IT-Ausstattung.

### Leasingverhältnisse als Leasinggeber



Der Konzern verleast seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und teilweise sein eigenes Bürogebäude. Bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien werden üblicherweise Mietverträge über eine unkündbare Mindestvertragslaufzeit geschlossen. Darüber hinaus bestehen keine unkündbaren Leasingverhältnisse. Die Mieterträge sind in den Umsatzerlösen enthalten (siehe auch Abschnitt 12).

## 41. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Die Covivio Immobilien SE haftet aus der Übertragung von Pensionsverpflichtungen auf die ThyssenKrupp Real Estate GmbH im Jahr 2004 für deren Erfüllung. Für die Erbringung der Rentenleistungen sind bei der ThyssenKrupp Real Estate GmbH Rückstellungen in Höhe von TEUR 366 (i. Vj.: TEUR 366 zum 30.09.2023) zum 30.09.2024 gebildet.

Aus den Haftungsverhältnissen ergeben sich keine nennenswerten Risiken.

Die Covivio Immobilien SE geht Haftungsverhältnisse nur nach sorgfältiger Risikoabwägung ein. Auf Basis einer kontinuierlichen Beurteilung der Risikosituation der eingegangenen Haftungsverhältnisse und unter Berücksichtigung der bis zum Aufstellungszeitraum gewonnenen Erkenntnisse geht die Covivio Immobilien SE derzeit davon aus, dass Verpflichtungen von den jeweiligen Hauptschuldnern selbst getragen werden können. Die Covivio Immobilien SE schätzt daher das Risiko einer Inanspruchnahme als nicht wahrscheinlich ein.

## 42. Nahestehende Unternehmen und Personen

### Mutterunternehmen

Mutterunternehmen der Covivio Immobilien SE ist die Covivio Holding GmbH, Essen (61,70%). An der Covivio Holding GmbH ist die Covivio SA, Metz/Frankreich mit 100% beteiligt.

Weitere Aktionäre sind Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole, Paris/Frankreich (12,27%), Cardif Assurance Vie, Paris/Frankreich (12,03%), Generali Vie, Paris/Frankreich (3,65%), Delfin S.à.r.l., Luxemburg (2,58%), Assurances du Credit Mutuel VIE SA, Straßburg/Frankreich (2,58%), CARDIF Vita, Mailand/Italien (1,83%), L'Equité Compagnie d'Assurances et de Réassurance contre les risques de toute nature, Paris/Frankreich (1,60%), Generali IARD, Paris/Frankreich (0,65%), MMA VIE SA, Le Mans/Frankreich (0,44%), GMF VIE SA, Erment/Frankreich (0,44%) und die MAAF VIE SA, Chauray/Frankreich (0,22%).

### Mitglieder des Aufsichtsrats

Christophe Kullmann, Paris/Frankreich, Vorsitzender,

Vorstandsvorsitzender der Covivio SA,

Olivier Esteve, Paris/Frankreich, stellvertretender Vorsitzender,

Vorstand der Covivio SA,

Yves Marque, Paris/Frankreich,

Generalsekretär der Covivio SA,

Emmanuel Chabas, Courbevoie/Frankreich (bis 15. Dezember 2024)

Angestellter der Predica,

Matthieu Arlot, Vélizy Villacoublay/Frankreich (ab 16. Dezember 2024)

Angestellter der Predica,

Nathalie Robin, Nanterre Cedex/Frankreich

Angestellte der BNP,

Sophie Colin-Sansier, Paris/Frankreich (bis 2. Dezember 2024)



Angestellte der Generali und

Sebastian Pezet, Saint-Maur-des-Fosses/Frankreich (ab 3. Dezember 2024) Angestellter der Generali.

## Bezüge des Aufsichtsrats

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr keine Bezüge.

## Mitglieder des Vorstands der Covivio Immobilien SE

Dr. Daniel Frey, Dipl.-Ökonom, Stuttgart

## Gesamtbezüge des Vorstands

Der Vorstand erhielt im Geschäftsjahr keine Bezüge von der Covivio Immobilien SE.

## Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen

Die Mitglieder der Geschäftsführung, des Vorstands und des Aufsichtsrates oder deren direkte Familienangehörige unterhalten über die Organbeziehungen hinaus keine persönlichen Geschäftsbeziehungen zu Gesellschaften der Gruppe.

Ein Mitglied der Geschäftsführung hat seit 2022 eine Wohnung eines verbundenen Unternehmens angemietet. Die Miete liegt über dem Mietspiegel.

## Andere Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

in Tausend €	Salden ausstehend zum 31. Dezember			
	2024	2023	2024	2023
Erträge aus erbrachten Verwaltungstätigkeiten der Covivio Immobilien GmbH	3.836	3.548	172	0
Erträge aus Energielieferungen	0	7	0	0
Erträge aus PM/Development Leistungen	37	225	0	0
Erträge aus Vermietung	214	173	-33	0
Zinserträge	23	23	0	0
Erträge aus Gewinnabführung/Garantiedividende	1.427	0	803	0
Summe Erträge	5.536	3.976	942	0
Zinsaufwendungen	-2.007	-2.271	-2	0
Aufwendungen aus Miete und Pacht	-1.376	-1.278	-655	0
Aufwendungen aus Gratisaktien	-1.913	-1.496	-486	0
Aufwendungen aus Serviceleistungen	-1.772	-1.586	-49	-345



in Tausend €	Salden ausstehend zum 31. Dezember			
	2024	2023	2024	2023
Aufwendungen aus Gewinnabführung/Garantiedividende	0	-1.771	0	-1.500
Summe Aufwendungen	-7.068	-8.403	-1.192	-1.845
	-1.532	-4.427	-250	-1.845

In seinem Abhängigkeitsbericht berichtet der Vorstand dem Aufsichtsrat detailliert über die Beziehungen der Covivio Immobilien SE zu verbundenen, nichtkonsolidierten Unternehmen.

## Konzernverhältnisse

Der Konzernabschluss wird in den Konzernabschluss des französischen Konzerns Covivio SA, Metz, einbezogen, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Dieser Konzernabschluss wird unter [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr) (L'information légale sur les entreprises) offengelegt. Der Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Unternehmen wird bei der Covivio Immobilien SE mit Sitz in Essen aufgestellt und im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt.

Als in den Konzernabschluss der Covivio Immobilien SE einbezogene Tochterunternehmen haben die in der nachfolgenden Tabelle (Konzernunternehmen) dargestellten Gesellschaften die Erleichterungen des § 264 Abs. 3 HGB oder des § 264b HGB bezüglich Prüfung und Offenlegung in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme dieser Erleichterung erfolgte unter Bezugnahme auf § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB und unter Angabe des Mutterunternehmens im jeweiligen im Bundesanzeiger veröffentlichten Abschluss des Tochterunternehmens.

## 43. Konzernunternehmen

In den nachfolgenden Tabellen sind die Konzernunternehmen der Covivio dargestellt. Die Angabe der Anteile in % bezieht sich dabei auf die Summe aus direkt und indirekt gehaltenen Anteilen, sowie die nicht beherrschende Anteile. Die Covivio Holding GmbH hält direkte, nicht beherrschende Anteile in Höhe von 10,1%.

Die Acopio GmbH hält direkte, nicht beherrschende Anteile an der Acopio Facility GmbH &Co. KG (10%) und an der Covivio Management Services GmbH &Co. KG (10%). Caisse des dépôts et consignations hält direkte, nicht beherrschende Anteile an der Covivio Berlin Prime SAS (39%).

Gesellschaft	Satzungssitz	Anteile	Minderheiten Anteil
Deutschland			
Acopio Facility GmbH &Co. KG	Essen	90,00%	10,00%
Covivio Akragas Immobilien GmbH	Essen	80,82%	19,18%
Covivio Alemannenstraße 18 GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Alexandrinenstraße GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Arian GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Bennet GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Berlin 19 Holding GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin 67. GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin 78. GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin 79. GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin 8 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Berlin 9 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%



Gesellschaft	Satzungssitz	Anteile	Minderheiten Anteil
Covivio Berlin Alpha GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Beta GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin C GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Delta GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Epsilon GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Eta GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Gamma GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Home GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Iota GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin IV GmbH	Flensburg	100,00%	0,00%
Covivio Berlin Kappa GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Lambda GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin My GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Omicron GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Rho GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Sigma GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Tau GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Theta GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Xi GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Ypsilon GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Zeta GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Blankenburger Str. GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Brandenburgische Straße 71 GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Buchstraße 6 & Fehmarner Straße 14 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Cantianstraße 18 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Dansk Holding GmbH	Flensburg	100,00%	0,00%
Covivio Detmolder Straße 47 GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Dominicusstraße 34 GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Elbestraße 19 GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Energy Services GmbH (chem. MECO Bau GmbH)	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Erkstraße 20 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Fischerinsel GmbH	Essen	89,90%	10,10%



Gesellschaft	Satzungssitz	Anteile	Minderheiten Anteil
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH	Datteln	89,90%	10,10%
Covivio Graefestraße 37 GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Gropiusstraße 4 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Grundbesitz Firlstraße 22 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Grundbesitz NRW GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Grundbesitz NRW 2 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Grundbesitz Schillerstraße 10 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Grundstücks GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Grundvermögen GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Gustav-Müller-Straße 34 GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Handelsliegenschaften GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Hathor Berlin GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Immobilien Finance AG	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Immobilien Financing GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Immobilien GmbH	Oberhausen	100,00%	0,00%
Covivio Kiehlufer 39 GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Klixstraße 31 GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Konstanzer Str. 54/Zähringerstr. 28, 28a Grundbesitz GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Kulmer Straße 11 GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Kurstraße 23 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Leinestraße 21 GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Lindauer Allee 20 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Management Services GmbH &Co. KG	Essen	90,00%	10,00%
Covivio Marien-Carré GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Mariendorfer Damm 28/Markgrafenstr. 17 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Markstraße 3 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Martin-Opitz-Straße 5 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Pankstraße 55 Verwaltungs GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft mbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Prime Financing GmbH	Berlin	100,00%	0,00%
Covivio Quadriga 15. GmbH	Berlin	80,82%	19,18%
Covivio Quadriga 36. GmbH	Berlin	80,82%	19,18%



<b>Gesellschaft</b>	<b>Satzungssitz</b>	<b>Anteile</b>	<b>Minderheiten Anteil</b>
Covivio Quadriga 40. GmbH	Berlin	80,82%	19,18%
Covivio Quadriga 45. GmbH	Berlin	80,82%	19,18%
Covivio Quadriga 46. GmbH	Berlin	80,82%	19,18%
Covivio Quadriga 47. GmbH	Berlin	80,82%	19,18%
Covivio Quadriga 48. GmbH	Berlin	80,82%	19,18%
Covivio Quadriga IV GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Rehbergen GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Remscheid Verw altungs-GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Richard-Wagner-Straße 5 GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Schnellerstraße 44 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Schönwalder Str. 69 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Schulstraße 16, 17 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio SELECTIMMO.DE GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Sophie-Charlotten-Straße 31,32 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Southern Living Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Stadthaus GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Treskow allee 202 Entwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Wohnbau GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Wohnen GmbH	Berlin	100,00%	0,00%
Covivio Wohnen Service GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Covivio Wohnungsgesellschaft mbH Dümpten	Essen	89,90%	10,10%
Covivio Zelterstraße 3 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Zinshäuser Alpha GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Covivio Zinshäuser Gamma GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
ERZ 1 GmbH	Leipzig	89,90%	10,10%
ERZ 2 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Montana-Portfolio GmbH	Hamburg	89,90%	10,10%
Nordens Immobilien III GmbH	Berlin	89,90%	10,10%
Real Property Versicherungsmakler GmbH	Essen	100,00%	0,00%
Second Raglan GmbH	Essen	89,90%	10,10%
Seed Portfolio 2 GmbH	Leipzig	89,90%	10,10%



Gesellschaft	Satzungssitz	Anteile	Minderheiten Anteil
Österreich			
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Wien/Österreich	89,90%	10,10%
Covivio Berolinum Drei GmbH	Wien/Österreich	89,90%	10,10%
Covivio Berolinum Eins GmbH	Wien/Österreich	89,90%	10,10%
Covivio Berolinum Zwei GmbH	Wien/Österreich	89,90%	10,10%
Covivio Dresden GmbH	Wien/Österreich	89,90%	10,10%
Residenz Berolina GmbH & Co. KG	Wien/Österreich	85,32%	14,68%
Luxemburg			
Amber Properties S.à r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Berlin Prime Commercial S.a r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Covivio Berlin I S.a r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Covivio Berlin Prime SAS	Luxemburg	50,90%	49,10%
Covivio Berlin V S.a r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Covivio Eiger 2 S.à r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Covivio Gettmore S.a r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Covivio Lux Residential S.a r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Covivio Rhenania I S.à r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Covivio Spree Wohnen 1 S.à r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Covivio Spree Wohnen 6 S.à r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Covivio Spree Wohnen 7 S.à r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Covivio Spree Wohnen 8 S.à r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Covivio Valore 4 S.à r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Covivio Valore 6 S.à r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Covivio Vinetree S.a r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Saturn Properties S.a r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Venus Properties S.a r.l	Luxemburg	89,90%	10,10%
Dänemark			
Covivio Dansk L ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90%	10,10%
Covivio Hamburg 1 ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90%	10,10%
Covivio Hamburg 2 ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90%	10,10%
Covivio Hamburg 3 ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90%	10,10%
Covivio Hamburg 4 ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90%	10,10%



<b>Gesellschaft</b>	<b>Satzungssitz</b>	<b>Anteile</b>	<b>Minderheiten Anteile</b>
Covivio Hamburg Holding ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90%	10,10%
<b>Gesellschaft</b>		<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>§ 264 Abs. 3 HGB</b>
Deutschland			
Acopio Facility GmbH & Co. KG		2.423	*
Covivio Akragas Immobilien GmbH		527	x
Covivio Alemannenstraße 18 GmbH		-448	x
Covivio Alexandrinenstraße GmbH		-642	x
Covivio Arian GmbH		1.582	x
Covivio Bennet GmbH		246	x
Covivio Berlin 19 Holding GmbH		0	x
Covivio Berlin 67. GmbH		-228	x
Covivio Berlin 78. GmbH		351	x
Covivio Berlin 79. GmbH		2.558	x
Covivio Berlin 8 GmbH		-196	x
Covivio Berlin 9 GmbH		1.191	x
Covivio Berlin Alpha GmbH		-1.491	x
Covivio Berlin Beta GmbH		2	x
Covivio Berlin C GmbH		3.804	x
Covivio Berlin Delta GmbH		228	x
Covivio Berlin Epsilon GmbH		1.096	x
Covivio Berlin Eta GmbH		338	x
Covivio Berlin Gamma GmbH		-560	x
Covivio Berlin Home GmbH		2.270	x
Covivio Berlin Iota GmbH		890	x
Covivio Berlin IV GmbH		0	x
Covivio Berlin Kappa GmbH		-495	x
Covivio Berlin Lambda GmbH		-126	x
Covivio Berlin My GmbH		160	x
Covivio Berlin Omicron GmbH		2.220	x
Covivio Berlin Rho GmbH		70	x
Covivio Berlin Sigma GmbH		470	x
Covivio Berlin Tau GmbH		-241	x



Gesellschaft	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	§ 264 Abs. 3 HGB
Covivio Berlin Theta GmbH	933	x
Covivio Berlin Xi GmbH	538	x
Covivio Berlin Ypsilon GmbH	128	x
Covivio Berlin Zeta GmbH	980	x
Covivio Blankenburger Str. GmbH	1.249	x
Covivio Brandenburgische Straße 71 GmbH	-639	x
Covivio Buchstraße 6 & Fehmarner Straße 14 GmbH	107	x
Covivio Cantianstraße 18 Grundbesitz GmbH	-70	x
Covivio Dansk Holding GmbH	0	x
Covivio Detmolder Straße 47 GmbH	75	x
Covivio Dominicusstraße 34 GmbH	422	x
Covivio Elbestraße 19 GmbH	277	x
Covivio Energy Services GmbH (ehem. MECO Bau GmbH)	3	x
Covivio Erkstraße 20 GmbH	-537	x
Covivio Fischerinsel GmbH	-5.291	n/a
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH	-11.007	x
Covivio Graefestraße 37 GmbH	-42	x
Covivio Gropiusstraße 4 GmbH	621	x
Covivio Grundbesitz Firlstraße 22 GmbH	-801	x
Covivio Grundbesitz NRW GmbH	455	x
Covivio Grundbesitz NRW 2 GmbH	1.447	x
Covivio Grundbesitz Schillerstraße 10 GmbH	166	x
Covivio Grundstücks GmbH	3.866	x
Covivio Grundvermögen GmbH	-134	x
Covivio Gustav-Müller-Straße 34 GmbH	428	x
Covivio Handelsliegenschaften GmbH	1.496	x
Covivio Hathor Berlin GmbH	-995	x
Covivio Immobilien Finance AG	0	x
Covivio Immobilien Financing GmbH	0	x
Covivio Immobilien GmbH	126.694	x
Covivio Kiehlufer 39 GmbH	779	x
Covivio Klixstraße 31 GmbH	-6.983	x





Gesellschaft	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	§ 264 Abs. 3 HGB
Covivio Konstanzer Str. 54/Zähringerstr. 28, 28a Grundbesitz GmbH	-14	x
Covivio Kulmer Straße 11 GmbH	563	x
Covivio Kurstraße 23 GmbH	-587	x
Covivio Leinestraße 21 GmbH	-302	x
Covivio Lindauer Allee 20 GmbH	829	x
Covivio Management Services GmbH &Co. KG	69	*
Covivio Marien-Carré GmbH	-9.620	x
Covivio Mariendorfer Damm 28/Markgrafenstr. 17 Grundbesitz GmbH	33	x
Covivio Markstraße 3 Grundbesitz GmbH	288	x
Covivio Martin-Opitz-Straße 5 GmbH	-621	x
Covivio Pankstraße 55 Verwaltungs GmbH	708	x
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft mbH	-4.250	x
Covivio Prime Financing GmbH	-669	x
Covivio Quadriga 15. GmbH	3.075	x
Covivio Quadriga 36. GmbH	745	x
Covivio Quadriga 40. GmbH	1.240	x
Covivio Quadriga 45. GmbH	1.497	x
Covivio Quadriga 46. GmbH	4.591	x
Covivio Quadriga 47. GmbH	-7.494	x
Covivio Quadriga 48. GmbH	3.490	x
Covivio Quadriga IV GmbH	65.325	x
Covivio Rehbergen GmbH	-51	x
Covivio Remscheid Verwaltungs-GmbH	1.055	x
Covivio Richard-Wagner-Straße 5 GmbH	344	x
Covivio Schnellerstraße 44 Grundbesitz GmbH	117	x
Covivio Schönwalder Str. 69 Grundbesitz GmbH	-206	x
Covivio Schulstraße 16, 17 Grundbesitz GmbH	3.173	x
Covivio SELECTIMMO.DE GmbH	1.479	x
Covivio Sophie-Charlotten-Straße 31,32 Grundbesitz GmbH	-756	x
Covivio Southern Living Grundbesitz GmbH	-738	x
Covivio Stadthaus GmbH	-2.265	x
Covivio Treskow Allee 202 Entwicklungsgesellschaft mbH	274	x



Gesellschaft	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	§ 264 Abs. 3 HGB
Covivio Wohnbau GmbH	10	x
Covivio Wohnen GmbH	-1.539	x
Covivio Wohnen Service GmbH	725	x
Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH	-2.172	x
Covivio Wohnungsgesellschaft mbH Dümpten	-10.803	x
Covivio Zelterstraße 3 Grundbesitz GmbH	766	x
Covivio Zinshäuser Alpha GmbH	-2.442	x
Covivio Zinshäuser Gamma GmbH	265	x
ERZ 1 GmbH	349	x
ERZ 2 GmbH	-740	x
Montana-Portfolio GmbH	2.243	x
Nordens Immobilien III GmbH	-5.783	x
Real Property Versicherungsmakler GmbH	0	x
Second Raglan GmbH	-1.080	x
Seed Portfolio 2 GmbH	-2.620	x
Österreich		
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	-8	n/a
Covivio Berolinum Drei GmbH	8.604	n/a
Covivio Berolinum Eins GmbH	6.097	n/a
Covivio Berolinum Zwei GmbH	2.867	n/a
Covivio Dresden GmbH	-2.036	n/a
Residenz Berolina GmbH &Co. KG	15.632	n/a
Luxemburg		
Amber Properties S.à r.l	-1.213	n/a
Berlin Prime Commercial S.a r.l	1.962	n/a
Covivio Berlin I S.a r.l	12.903	n/a
Covivio Berlin Prime SAS	21.435	n/a
Covivio Berlin V S.a r.l	12.003	n/a
Covivio Eiger 2 S.à r.l	-4.110	n/a
Covivio Gettmore S.a r.l	2.094	n/a
Covivio Lux Residential S.a r.l	18.869	n/a
Covivio Rhenania 1 S.à r.l	-6.542	n/a

Gesellschaft	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	§ 264 Abs. 3 HGB
Covivio Spree Wohnen 1 S.à r.l	2.000	n/a
Covivio Spree Wohnen 6 S.à r.l	2.452	n/a
Covivio Spree Wohnen 7 S.à r.l	489	n/a
Covivio Spree Wohnen 8 S.à r.l	1.257	n/a
Covivio Valore 4 S.à r.l	1.335	n/a
Covivio Valore 6 S.à r.l	1.661	n/a
Covivio Vinetree S.a r.l	361	n/a
Saturn Properties S.a r.l	27	n/a
Venus Properties S.a r.l	-774	n/a
Dänemark		
Covivio Dansk L ApS	-16.554	n/a
Covivio Hamburg 1 ApS	-833	n/a
Covivio Hamburg 2 ApS	-6.941	n/a
Covivio Hamburg 3 ApS	7.445	n/a
Covivio Hamburg 4 ApS	-2.676	n/a
Covivio Hamburg Holding ApS	-13	n/a

\* § 264b

Aus der Beherrschung der vollkonsolidierten Tochtergesellschaften resultieren im Wesentlichen Wertänderungsrisiken der Vermögenswerte dieser Gesellschaften sowie Finanzierungsrisiken.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Unternehmen der Covivio dargestellt, die zum 31. Dezember 2024 - anders als im Vorjahr - nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen werden:

Gesellschaft	Konsolidierungskreis	
	Abgangsdatum	Abgangsart
Covivio Development GmbH	01.01.2024	Verschmelzung
Best Pace Living GmbH	01.10.2024	Abgang / Verkauf

## 44. Mitarbeiter:innen

Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl der Mitarbeiter:innen der Covivio Immobilien GmbH und der Acopio Facility GmbH &Co. KG stellen sich zum Abschlussstichtag wie folgt dar:

Durchschnittliche Beschäftigtenzahl	2024	2023
Angestellte Arbeitnehmerinnen	656	685
Gewerbliche Arbeitnehmerinnen	10	10
Auszubildende Arbeitnehmerinnen	14	15



Durchschnittliche Beschäftigtenzahl	2024	2023
	680	710

## 45. Abschlussprüferhonorare

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2023 war die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft als Konzernabschlussprüfer bestellt. Aufgrund der gesetzlichen Pflichtrotation des Abschlussprüfers in Frankreich fand im Geschäftsjahr 2024 ein Wechsel des Abschlussprüfers für die Gruppe statt. Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde für das Geschäftsjahr 2024 zum Abschlussprüfer bestellt.

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, sind folgende Honorare (einschließlich Auslagen) als Aufwand erfasst worden:

in Tausend €	2024	2023 <sup>*</sup>
Abschlussprüfungen	415	305
Andere Bestätigungsleistungen	124	4
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	1	0
	540	309

<sup>\*</sup> Das Geschäftsjahr 2023 enthält ausschließlich das Honorar der Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft.

## 46. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

Oberhausen, 11. Februar 2025

**Covivio Immobilien SE**

*Vorstand*

*Dr. Daniel Frey*

# Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

## 1. Geschäftsmodell und Strategie

Die Covivio Immobilien SE (nachfolgend als "Unternehmen" oder "Covivio Immobilien" bezeichnet) ist ein Unternehmen mit satzungsmäßigem Sitz in Essen, Deutschland. Die Hauptverwaltung der Covivio Immobilien ist in Oberhausen, Deutschland.

Sie bildet mit ihren Tochtergesellschaften den Konzern (im Folgenden auch "Gruppe", "Konzern" oder "Covivio") für die sie den Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2024 geendete Geschäftsjahr erstellt.

Die Gruppe ist ein überregionaler Bestandshalterin von Wohnimmobilien, deren Wohnungsbestand sich insbesondere auf die Städte Berlin, Dresden, Leipzig, Hamburg und auf zentrale Städte in Nordrhein-Westfalen verteilt.



Das Geschäftsmodell der Covivio ist auf einen langfristigen, wertorientierten Ansatz ausgelegt, der sowohl die Interessen der Eigentümerin als auch die der Kund:innen in Einklang bringt. Vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Immobilienmarkt setzt die Covivio die bereits in Vorjahren begonnene Portfolio Optimierung weiter fort. Wie im Vorjahr liegt der Fokus dabei stärker auf der Veräußerung, insbesondere Privatisierung, von Bestandsobjekten während neue Wohnungsbestände nur selektiv im Rahmen von Neubauprojekten in die Gruppe integriert werden. Weitere zentrale Elemente der Strategie sind die Steigerung der Mieterlöse durch die kontinuierliche Anpassung an die Marktmiete, der weitere Abbau von Leerstand, die gezielte Optimierung der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung des Bestandes, eine stetige Verbesserung der Kostenstruktur sowie die fortlaufende Erhöhung der Kundenzufriedenheit.

Durch eine nachhaltige Modernisierungsstrategie mit Fokus auf die langfristige Reduktion von CO<sub>2</sub> -Emissionen, stetige Nachverdichtungen und Neubauaktivitäten für den Bestand wie für den Verkauf, werden weitere Ertragspotentiale kontinuierlich erschlossen.

## 2. Konzernstruktur

Die Covivio Immobilien SE nimmt im Konzern die Funktion einer bestandshaltenden Holding-Gesellschaft wahr. Ihr Vorstand ist für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und der Umsetzung der unternehmerischen Ziele verantwortlich.

Die operative Umsetzung der Ziele erfolgt durch die insgesamt zwei (i. Vj.: 4) personalführenden Gesellschaften, die alle immobilienwirtschaftlichen und technischen Leistungen im Zusammenhang mit Vermietung, Kundenbetreuung, Instandhaltung, Modernisierung sowie Investitionen und das Asset Management für den Wohnungsbestand durch eigene Mitarbeiter:innen erbringen.

Die wesentliche personalführende Gesellschaft ist die Covivio Immobilien GmbH, die neben den Dienstleistungen für die Covivio Immobilien bzw. deren Tochtergesellschaften auch Property Management und Verwaltungsleistungen als Bewirtschafterin für weitere verbundene Unternehmen erbringt. Im Rahmen der Verschmelzung der Covivio Development GmbH ("CDG") auf die Covivio Immobilien GmbH sind zudem die Mitarbeiter:innen der ehemaligen CDG auf die Covivio Immobilien GmbH übergegangen, die seit diesem Geschäftsjahr damit auch Dienstleistungen im Bereich Development erbringt.

In der Acopio Facility GmbH &Co. KG bündelt die Gruppe unter anderem den Gas- und Stromeinkauf, Aktivitäten im Rahmen des Heizungscontractings, die solare Stromerzeugung, Co-Living Aktivitäten sowie konzerninterne Archivierungsdienstleistungen.

Bei den übrigen Gesellschaften der Gruppe handelt es sich um Objektgesellschaften, Holdinggesellschaften oder Gesellschaften zur Bündelung spezifischer Aktivitäten (Versicherungen, Bauträgergeschäft) ohne eigenes Personal.

## 3. Veränderungen der Konzern- und Aktionärsstruktur

Im Berichtsjahr erfolgten im Zuge gesellschaftsrechtlicher Umstrukturierungen sowie durch Verkäufe die folgenden, wesentlichen Veränderungen:

### Veränderungen der Aktionärsstruktur

Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine Veränderungen in der Aktionärsstruktur.

Für Details zur Verteilung der Aktien verweisen wir auf Abschnitt 33 des Konzernanhangs.

### Veränderung des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2024 haben Sophie Colin Sansier und Emmanuel Chabas den Aufsichtsrat auf eigenen Wunsch verlassen. Am 16. Dezember 2024 wurden als Nachfolger Sebastien Pezet und Matthieu Arlot von der Hauptversammlung in den Aufsichtsrat gewählt.

### Veränderungen der Konzernstruktur

Mit Urkunde vom 2. Februar 2024 ist die Covivio Development GmbH auf die Covivio Immobilien GmbH verschmolzen. Im Berichtsjahr wurden mit Wirkung zum 30. Juni 2024 39 % der Anteile an der Covivio Berlin Prime SAS an Caisse des dépôts et consignations (CDC) verkauft. Die Covivio bestimmt weiterhin die relevanten Aktivitäten sowie die Risiko- und Kontrollstruktur der Covivio Berlin Prime SAS. Zudem wird die Covivio Berlin Prime SAS weiterhin vollständig als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Mit Wirkung zum 1. Oktober 2024 wurden sämtliche Anteile an der Best Place Living GmbH verkauft.

Im Berichtsjahr wurden mit Eintragung am 22. Mai 2024 die Covivio Management Services GmbH &Co. KG sowie mit Eintragung am 7. November 2024 die Covivio Immobilien Finance AG gegründet.



## 4. Konzernsteuerung

Wesentliches Instrument der Konzernsteuerung ist der Planungsprozess auf Basis der IFRS-Zahlen. Der Planungszeitraum umfasst das laufende Jahr sowie das Folgejahr. Die aktuelle Jahresplanung wird in regelmäßigen Abständen überarbeitet und aktualisiert, so dass jederzeit ein Überblick über das erwartete operative Jahresergebnis besteht.

Als wesentlicher finanzieller Leistungsindikator wird im Planungsprozess das EPRA-Ergebnis verwendet. Das EPRA-Ergebnis misst die operative Performance der Covivio und wird gemäß den Vorgaben der European Public Real Estate Association ermittelt. Im EPRA-Ergebnis werden neben operativen, überwiegend zahlungswirksamen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung, ausgewählte Posten des Finanzergebnisses, Ertragsteuern im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und dem Bauträgergeschäft, Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte, Abschreibungen auf Finanzierungskosten und Erträge und Aufwendungen aus anderen betrieblichen Aktivitäten berücksichtigt. Erlöse aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind ebenso wenig enthalten wie der Ergebnisbeitrag aus der Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Zur Steuerung des Portfolios werden als weitere Steuerungskennzahlen die Jahresmiete sowie Entwicklung der Mieten je m<sup>2</sup> und der Leerstand genutzt. Daneben sind der Umfang und das Ergebnis der Neuvermietung und die mit der Vermietung im Zusammenhang stehenden Kosten wie z.B. die Instandhaltungskosten wichtige Kennzahlen. Des Weiteren werden Mietausfälle, Fluktuation und offene Forderungen monatlich ausgewertet. Die gewonnenen Erkenntnisse sind Basis unserer aktiven Portfoliostrategie.

Zur Unterstützung von einzelnen Entscheidungen rund um einzelne Immobilien wird der Bestand in einem Portfolio-Management-System geführt, in dem alle relevanten Steuerungskennzahlen für das Portfolio aber auch Lagekriterien erfasst und laufend aktualisiert werden. Zur Steuerung der Immobilienverkäufe werden die Preise pro m<sup>2</sup> sowie die Marge als Differenz zwischen dem IFRS-Buchwert und dem Verkaufspreis herangezogen.

Ausgehend von der monatlichen Ermittlung des EPRA-Ergebnisses und unter Berücksichtigung weiterer zahlungswirksamer Vorgänge wird die Liquiditätsprognose erstellt. Dadurch wird der Finanzbedarf der Gruppe jederzeit ermittelt und finanzielle Risiken können vermieden werden.

In regelmäßigen Abständen, i.d.R. quartalsweise, erfolgt eine Überprüfung der Einhaltung von Finanzierungskennzahlen im Wesentlichen anhand der Vorgaben hinsichtlich des Loan-to-Value (LTV), der Kapitaldienstfähigkeit (KDF), sowie des Debt-Service Coverage-Ratios (DSCR) entsprechend der jeweiligen Kreditverträge.

Der Vorstand wird monatlich in Form eines standardisierten Berichtswesens über den Geschäftsverlauf informiert. Dabei werden die aktuellen Ist-Daten den Plan-Werten gegenübergestellt und die wesentlichen Abweichungen analysiert und kommentiert. Somit wird die wirtschaftliche Entwicklung zeitnah ausgewertet, so dass negative Entwicklungen kurzfristig erkannt und Maßnahmen zur Gegensteuerung bei Bedarf eingeleitet werden können. Eine analoge Information erfolgt im Rahmen der quartalsweisen Sitzungen des Aufsichtsrats. Aus der Konzernsteuerung ergibt sich ebenfalls die Steuerung der Covivio Immobilien SE.

## 5. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland stagniert und wird von anhaltenden Unsicherheiten begleitet. Neben der immer noch eher restriktiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) haben sich die Energiepreise deutlich verringert, verbleiben jedoch auf einem erhöhten Niveau. Trotz des Rückgangs der Inflationsrate in den letzten Monaten beeinflussen diese Faktoren weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands. Nicht zuletzt bremsen auch das Aus der Ampelkoalition und die ungeklärte Neuausrichtung der Wirtschafts- und Klimapolitik die Konjunktur.

Das Statistische Bundesamt vermeldete für das 3. Quartal 2024 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) - preis-, saison- und kalenderbereinigt - um 0,1 % gegenüber dem Vorquartal. Die preisbereinigte Veränderung des BIP gegenüber den Vorquartalen betrug im 2. Quartal hingegen -0,3 % und im 1. Quartal 0,2 %.

Für das Jahr 2025 rechnet das ifo Institut mit einer allmählichen Erholung der wirtschaftlichen Situation. Trotz aktuell stagnierender Auftragseingänge im Baugewerbe und der negativen Beurteilung deutscher Unternehmen gegenüber europäischen und außereuropäischen Wettbewerbern, wird mit einer Steigerung der Realeinkommen gerechnet, die die Konjunktur im Wohnbau ankurbeln könnte. Aufgrund eines stärkeren Anstiegs der Reallöhne im Vergleich zu den erwarteten Preissteigerungen, wird voraussichtlich die Kaufkraft steigen und zu einer Erholung der Konjunktur beitragen. Laut dem Jahresgutachten des Sachverständigenrats wird im Jahr 2025 mit einem geringfügigen Wachstum des BIP von +0,4 % gerechnet.

Die Inflation in Deutschland ist gemessen am nationalen Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Jahr 2023 von 5,9 %, um 3,7 %, auf 2,2 % im Jahr 2024 gesunken. Dämpfend wirkte sich vor allem der Rückgang der Energiepreise, wie bereits im Vorjahr, auf die Inflationsrate aus. Zudem trug der geringe Anstieg der Nahrungsmittelpreise seit dem Jahresbeginn 2024 im Vergleich zum Vorjahr zur Abflachung des nationalen Verbraucherpreisindex bei. Preistreibend wirkten sich die hohen Lohnstückkosten auf die Inflation aus. Wie in dem Jahresgutachten des Sachverständigenrats berichtet wird, stiegen diese im 2. Quartal 2024 zwar nur um 0,1 %, die Anstiege in den vorherigen Quartalen mit 4,4 % und 9,5 % zum Vorquartal sorgten jedoch für eine deutlich stärkere Erhöhung der Lohnstückkosten. Diese sind insbesondere im Dienstleistungsbereich zu verzeichnen. Wie Prognosen zeigen, scheint sich dieser Preisauftrieb und die Entwicklung der Inflation abzuschwächen.

Angesichts des Rückgangs der Inflation im Euro-Raum hat die EZB die Zinswende im Juni 2024 eingeleitet. Seitdem wurden die Leitzinsen insgesamt drei Mal gesenkt. Die immer noch relativ restriktiv wirkende Geldpolitik dämpft weiterhin die Nachfrage nach Investitionen. Aufgrund dessen, dass laut dem Jahresgutachten des Sachverständigenrats für das Jahr 2025 ein Rückgang der Inflationsrate prognostiziert wird, dürften weitere Leitzinssenkungen folgen. In Folge möglicher Leitzinssenkungen könnte die Investitionsnachfrage wieder ansteigen und wichtige Wachstumsimpulse für das Jahr 2025 liefern. Wie aus dem Jahresgutachten des Sachverständigenrats hervorgeht, ist die Vergabe von Hypothekenkrediten gestiegen, was den mittlerweile seit 2021 andauernden Rückgang der Bauinvestitionen in Deutschland zum Jahresanfang 2025 etwas bremsen dürfte.



## 5.2 Deutscher Wohnungsmarkt

Nach den Herausforderungen der letzten Jahre zeigt sich der deutsche Wohnungsmarkt im Jahr 2024 in einer Phase der Stabilisierung. Die Bauzinsen, die im Herbst 2023 ihren Höhepunkt erreicht hatten, sind seitdem rückläufig, was zu einer leichten Belebung des Marktes geführt hat.

Die Baukosten, die seit dem Beginn der Coronapandemie und dem damit verbundenen Lieferkettenproblemen sowie wegen der Energiepreisexplosion stark gestiegen waren, verzeichneten laut dem Marktbericht von Engel & Völkers für das Jahr 2024 einen leichten Rückgang. Die Erzeugerpreise gewerblicher Baumaterialien lagen im Mai 2024 laut Bulwiengesa 2,2 % unter dem Vorjahreswert. Wie eine aktuelle Studie des Kiel Economics Research & Forecasting im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zeigt, bleiben die Baukosten hoch, was den Neubau weiterhin erschwert. Für das Jahr 2025 wird mit einem Rückgang der Baupreise von einem Prozent gerechnet.

Dennoch gibt es positive Signale bei den Hypothekenabschlüssen im Jahr 2024 zu verzeichnen. Gemäß der Baufinanzierungsstudie der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsfirma PricewaterhouseCoopers stieg im dritten Quartal 2024 das Neugeschäft an Baufinanzierungen im Vergleich zum Vorquartal um 5 Mrd. EUR auf 53 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 41 Mrd. EUR ist somit ein deutliches Wachstum bei gleichzeitig abflachender Zinsentwicklung festzustellen.

Die Rahmenbedingungen für die Herstellung von neuem Wohnraum haben sich in den letzten Jahren stark verändert. So sind, laut der DZ HYP, seit dem Jahr 2020 die Herstellungsaufwendungen für Wohngebäude um rund 40 Prozent angestiegen. Die erschwerten Bedingungen bei der Entwicklung wirtschaftlich sinnvoller Wohnräume zeigt sich auch in der rückläufigen Zahl der Baugenehmigungen sowie in den seit 2021 um fast 60 Prozent eingebrochenen Verkaufszahlen für Bauland. Bis 2026 könnte die Zahl fertiggestellter Wohnungen auf unter 200.000 sinken. Damit läge sie deutlich unter dem derzeitigen Niveau von 300.000 Fertigstellungen.

Dem Rückgang an neu geschaffenem Wohnraum steht aufgrund des Bevölkerungszuwachses der letzten Jahre eine hohe Nachfrage nach Wohnraum gegenüber. Die Entwicklung zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolen und Ballungsräumen hoch bleibt, während ländliche Regionen und strukturschwache Gebiete weiterhin mit Bevölkerungsrückgängen und Wohnungsleerständen zu kämpfen haben.

Das Jahr 2024 verdeutlicht, dass eine Stabilisierung des Marktes stattgefunden hat, die zukünftige Entwicklung jedoch von vielen Faktoren abhängt. Neben den genannten Faktoren sind hohe Investitionen in die Energieeffizienz insbesondere in neue Heiztechnik unerlässlich geworden, um den Wert einer Immobilie zu erhalten. Selbst wenn sich die Wirtschaftlichkeit des Neubaus verbessert, fehlen zum Teil die Eigenmittel zur Finanzierung von Neubauvorhaben. Hinzu erschweren weiterhin sinkende Bewertungen der Wohnungsportfolios bei älteren und weniger energieeffizienten Objekten die Neuaufnahme von besicherten Finanzierungen.

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und dem gleichzeitig abnehmenden Angebot stiegen die Neuvertragsmieten wesentlich dynamischer als die Bestandsmieten. Nach Angaben des statistischen Bundesamts lag der Index zur Entwicklung der Wohnungsmieten im August 2024 bei einem Wert von 107,7 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg von 7,7 % gegenüber dem Basisjahr 2020. Ende Dezember 2023 lag der Index noch bei 106,1 Punkten. Im Vergleich von Dezember 2023 bis August 2024 stieg der Wohnungsmietindex um 1,5 %. Mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 21,87 EUR/m<sup>2</sup> hat München weiterhin den höchsten Mietpreis.

Laut einer Auswertung des Statista Research Departments lebten trotz steigender Mietpreise etwa 57,9 % der Menschen in Deutschland zur Miete. Somit bleibt Deutschland weiterhin ein Land der Mieterinnen und Mieter. In Hamburg und Berlin ist der Mieteranteil besonders hoch und die Eigentümerquote besonders niedrig. In Hamburg lebt nicht einmal jede:r Vierte in einer Eigentumswohnung. In Berlin besitzt nur jede:r siebte Einwohner Wohneigentum.

Eine Stabilisierungstendenz zeigt sich auch am Gewerbeimmobilienmarkt. Gemäß vdp-Immobilienpreisindex 2024 erhöhte sich der Kapitalwert im Vergleich zwischen dem zweiten und dritten Quartal 2024 um 0,7 %. Im Jahresvergleich zwischen dem dritten Quartal 2024 und dem dritten Quartal 2023 ist hingegen ein Minus mit 4,7 % zu verzeichnen. Die Kapitalwerte für Büro- und Einzelhandelsimmobilien stiegen im Quartalsvergleich mit 0,8 % und 0,3 %. Auch die Neuvertragsmieten bei Büroimmobilien nahmen im Quartalsvergleich um 0,8 % zu, während die Liegenschaftszinsen konstant blieben, was auf eine beginnende Erholung des Sektors schließen lässt.

Insgesamt zeigt sich der deutsche Immobilienmarkt im Jahr 2024 als dynamisch und anpassungsfähig, mit unterschiedlichen Herausforderungen und Chancen in den Segmenten Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Covivio gehört mit ihren 41.107 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu den großen Anbieterinnen in Deutschland.

## 5.3 Der regionale Markt der Covivio

### 5.3.1 Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen

Mit 16.521 Einheiten befinden sich 40 % des Bestandes in NRW. Der größte Teil der Einheiten in NRW befindet sich in Essen (5.768), Duisburg (3.033) und Mülheim (2.194), Oberhausen (1.836) und Datteln (1.740). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Bestand in NRW um 0,20 % erhöht.

Mit weiterhin mehr als 18 Millionen Einwohner:innen und einem stabilen Wirtschaftswachstum von 0,2 % in der ersten Jahreshälfte 2024 im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres, zählt NRW mit zu den einflussreichsten Bundesländern in Deutschland. Zu den Städten mit den meisten Einwohnern gehören weiterhin Köln (1.087.353), Düsseldorf (631.217), Dortmund (595.471) und Essen (586.608).

Auch in Nordrhein-Westfalen macht sich die Abflachung der Inflation bemerkbar. Laut dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen reduzierte sich die Inflationsrate in NRW von Dezember 2023 (3,5 %) im Vergleich zu November 2024 (1,9 %) um 1,6 %.



Wie der Wohnungsmarktbarometer 2024 der NRW.Bank zeigt, verstetigen sich die Marktanspannungen in allen Mietpreissegmenten. Insbesondere die hohe Nachfrage nach kleinen, großen und barrierearmen/-freien Wohnungen übersteigt den Bestand an verfügbarem Wohnraum.

Eine tendenzielle Entspannung ist hingegen im Segment der Eigentumswohnungen und Eigenheime zu beobachten, die jedoch nicht mehr so hoch ausfällt wie im Vorjahr. Aufgrund hoher Lebenshaltungskosten und vergleichsweise hoher Kapitalmarktzinsen, bei teils sinkenden, aber nach wie vor hohen Preisen für Wohneigentum, lassen die Nachfrage der Haushalte zurückgehen. In den Städten Essen, Duisburg und Mülheim zeigen gute und mittlere Wohnlagen weiterhin eine hohe Nachfrage. Das zeigt sich vor allem in den steigenden Mietpreisen. So lagen in Essen im 2. Quartal des Jahres 2024 die Angebotsmieten für Bestandswohnungen bei durchschnittlich 8,94 EUR/m<sup>2</sup> (i. Vj.: 8,46 EUR/m<sup>2</sup>). In Duisburg und Mülheim lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im 2. Quartal des Jahres 2024 bei 7,87 EUR/m<sup>2</sup> (i. Vj.: 7,46 EUR/m<sup>2</sup>) bzw. 9,08 EUR/m<sup>2</sup> (i. Vj.: 8,46 EUR/m<sup>2</sup>). Bei Neubauten lagen die Angebotsmieten in Essen bei durchschnittlich bei 14,25 EUR/m<sup>2</sup> (i. Vj.: 12,96 EUR/m<sup>2</sup>), in Mülheim bei 12,97 EUR/m<sup>2</sup> (i. Vj.: 12,84 EUR/m<sup>2</sup>) und in Duisburg bei 12,26 EUR/m<sup>2</sup> (i. Vj.: 12,06 EUR/m<sup>2</sup>).

Anhand der Entwicklung der Angebotspreise für eine Neubau-Eigentumswohnung im Bestand ist im Vergleich zum Vorjahr eine Stabilisierung bzw. ein leichter Rückgang der Preise festzustellen. In Duisburg und Essen blieben die Angebotspreise mit 1.949 EUR/m<sup>2</sup> (i. Vj.: 1.920 EUR/m<sup>2</sup>) und 2.504 EUR/m<sup>2</sup> (i. Vj.: 2.566 EUR/m<sup>2</sup>) relativ stabil. In Mülheim ist hingegen ein Rückgang der Angebotspreise von 2.562 EUR/m<sup>2</sup> auf 2.405 EUR/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Die rückläufige Inflationsrate sowie sinkende Baufinanzierungszinsen haben sich noch nicht voll auf eine Stabilisierung der Angebotspreise ausgewirkt.

Eine Stabilisierung bzw. ein leichter Rückgang der Preise für Neubau-Eigentumswohnungen ist für die Regionen Duisburg, Essen, Mülheim ebenfalls für das 2. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahr festzustellen. In Duisburg und Mülheim reduzierten sich der Preis für eine Neubau-Eigentumswohnung von 4.198 EUR/m<sup>2</sup> auf 3.984 EUR/m<sup>2</sup> bzw. von 5.263 EUR/m<sup>2</sup> auf 5.174 EUR/m<sup>2</sup>. In Essen blieben die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen mit 5.322 EUR/m<sup>2</sup> (i. Vj.: 5.324 EUR/m<sup>2</sup>) stabil.

Düsseldorf, die Landeshauptstadt von NRW, verzeichnet in der Entwicklung der Angebotsmieten im Vergleich zwischen dem 2. Quartal 2024 und dem Vorjahresquartal bei den Bestandswohnungen moderat steigende Mieten, wohingegen die Angebotsmieten bei Neubauten stabil blieben. So stiegen die Angebotsmieten im Bestand von 12,65 EUR/m<sup>2</sup> auf 13,46 EUR/m<sup>2</sup> und bei Neubauten von 16,75 EUR/m<sup>2</sup> auf 16,87 EUR/m<sup>2</sup>.

Der Angebotspreis für Neubau-Eigentumswohnungen blieb mit 8.243 EUR/m<sup>2</sup> relativ konstant auf dem Vorjahresniveau mit 8.160 EUR/m<sup>2</sup>. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand sanken im 2. Quartal 2024 auf 4.953 EUR/m<sup>2</sup> (i. Vj.: 5.179 EUR/m<sup>2</sup>).

Die Neuvertragsmieten der Covivio in NRW stiegen im Durchschnitt um 18 %, während ein Anstieg der kumulierten Miete auf Like-for-like-Basis von 3,9 % erreicht werden konnte. Analog zum Vorjahr befindet sich die Mietdynamik des Kernbestands in NRW auf einem höheren Niveau als die Entwicklung in Dresden und Leipzig und wird vom Standort Hamburg und Berlin übertroffen. Im Ruhrgebiet liegt Oberhausen mit einem Anstieg von 4,90 % an der Spitze, danach folgen Duisburg mit 4,72 % und Mülheim mit 3,89 %. Die durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> in NRW liegt bei 7,79 EUR. Im Ruhrgebiet werden die höchsten Mieten in Dinslaken (8,22 EUR/m<sup>2</sup>) und Essen (8,13 EUR/m<sup>2</sup>) erzielt.

Die Region Düsseldorf, inklusive der Bestände in Ratingen und Meerbusch, erzielte eine Miete von 10,87 EUR/m<sup>2</sup>.

Der Leerstand in NRW bewegt sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Lediglich 0,89 % aller Einheiten standen Ende Dezember 2024 leer. Davon befinden sich rund 67 % der Einheiten in Modernisierung, so dass sich der zur Wiedervermietung zur Verfügung stehende Leerstand auf 0,28 % der Einheiten beschränkt.

## 5.3.2 Wohnungsmarkt Berlin

Mit 17.826 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einem Anteil von 43,36 % vom Gesamtbestand, liegt der größte Teil des Portfolios der Covivio in Berlin. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Bestand um rund 0,6 %.

Zum 30. Juni 2024 registrierte das Einwohnerregister Berlin rund 3.886.000 Einwohner:innen. Berlin ist somit weiterhin die größte Stadt Deutschlands. Eine Zunahme der Einwohnerzahl ist auch in den kommenden Jahren zu erwarten, jedoch hat sich der Wachstumstrend im Vergleich zum Vorjahr (15.576 Personen und 0,4 %) nahezu halbiert, was vor allem an der Wohnraumverknappung liegt. Den höchsten Zuwachs verzeichnete der Bezirk Reinickendorf mit einem Anstieg von 2,0 %. Hohe Zuwanderungsquoten und die positive natürliche Bevölkerungsentwicklung tragen zum Wachstum der Einwohnerzahl bei. Aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass bereits im Jahr 2035 die Bevölkerungszahl auf 4 Millionen Menschen steigen könnte.

Der anhaltende Bevölkerungszuwachs und die gleichzeitig rückläufige Zahl der Baufertigstellungen wird den Wohnraummangel, insbesondere in den kommenden Jahren, in Berlin nochmal verschärfen. Um den Markt zu entspannen, müsste in viel stärkerem Maße neuer Wohnraum geschaffen werden.

Dieser Wohnraummangel spiegelt sich deutlich in der Entwicklung der Mietpreise wider. Im 2. Quartal des Jahres 2024 lagen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in Berlin bei durchschnittlich etwa 16,79 EUR/m<sup>2</sup> (i. Vj.: 14,86 EUR/m<sup>2</sup>) und bei Neubauten bei durchschnittlich 22,17 EUR/m<sup>2</sup> (i. Vj.: 20,46 EUR/m<sup>2</sup>). Inzwischen zählt Berlin nach München und Frankfurt am Main zu den teuersten Mietstädten in Deutschland bei Neubauten.

Wie bereits im Vorjahr entwickeln sich die Angebotspreise bei Eigentumswohnungen, anders als die Angebotsmieten für Bestand und Neubau, leicht rückläufig. Im Zeitraum vom 2. Quartal 2023 zum Vorjahreszeitraum verringerten sich die Angebotspreise bei Eigentumswohnungen von 8.540 EUR/m<sup>2</sup> auf 8.488 EUR/m<sup>2</sup>. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand lagen im 2. Quartal 2024 bei durchschnittlich 5.781 EUR/m<sup>2</sup> (i. Vj.: 5.848 EUR/m<sup>2</sup>).

Die Wirtschaftsleistung, gemessen am Bruttoinlandsprodukt, hat sich im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,3 % verbessert. Wie das Amt für Statistik mitteilt, war dies die vierthöchste Zuwachsrate aller Länder. Im bundesweiten Durchschnitt nahm die Wirtschaftsleistung um 0,2 % ab. Die Berliner konnten im ersten Halbjahr im Dienstleistungsbereich expandieren und ein höheres Beschäftigungsniveau verzeichnen. Ebenso konnte auch der Berlin-Tourismus zulegen, wohingegen das produzierende Gewerbe Rückgänge vermelden musste.





Die Gruppe konnte in Berlin (inklusive Potsdam, Schönefeld und Blankenfelde-Mahlow) im Jahr 2024 einen Like-for-like Mietanstieg auf die kumulierte Ist-Miete gegenüber dem Jahr 2023 von 5,32 % realisieren. Die durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> lag im Dezember 2024 bei 10,38 EUR (i. Vj.: 9,82 EUR/m<sup>2</sup>). Der Leerstand ohne Wohnungen in Modernisierung und ohne Privatisierungsobjekte liegt mit 0,17 % aller Wohn- und Gewerbeeinheiten auf einem ähnlich niedrigen Niveau wie bereits 2023 (0,27 %). Beim Verkauf von Eigentumswohnungen konnte im Jahr 2024 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 4.842 EUR/m<sup>2</sup> veranschlagt werden. Die durchschnittliche Veränderung beim Abschluss neuer Mietverträge liegt mit +36 % im Vergleich zur Altmiete deutlich über dem Niveau von 2023 (+31 %). Im Durchschnitt wurden Wohnungen für 13,76 EUR/m<sup>2</sup> neu vermietet. Im Vorjahr lag der Durchschnitt bei Neuvermietungen noch bei 13,61 EUR/m<sup>2</sup>.

## 5.3.3 Wohnungsmarkt Dresden

Covivio besitzt in Dresden Ende Dezember 2024 3.377 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die rund 8 % des Gesamtbestandes ausmachen.

Dresden hatte zum 31. Dezember 2023 laut Zensus 572.240 Einwohner:innen. Bis zum Jahr 2040 wird mit einem Bevölkerungswachstum von 31.170 Einwohner:innen auf insgesamt 603.410 Einwohner:innen gerechnet. Dies entspricht einem Wachstum von 5,44 % bis 2040.

Aus dem im Frühjahr 2024 erschienenen Konjunkturreport der IHK Dresden geht hervor, dass die negative Erwartungshaltung der ansässigen Unternehmen über die Geschäftslageentwicklung zum Jahresbeginn eingetreten ist. Lediglich noch knapp ein Drittel der Unternehmen vermeldeten gute Geschäfte. Im Betrachtungszeitraum der letzten zehn Jahre wurde die Geschäftslage der Unternehmen nur im Frühjahr 2020, dem ersten Corona-Lockdown, niedriger eingeschätzt. Die rückläufige Lageentwicklung resultierte aus dem kräftigen Rückgang, von insgesamt 21 Punkten im Vergleich zum Vorjahr, in allen untersuchten Wirtschaftsbereichen, wobei im Baugewerbe und im Großhandel seit dem Jahresbeginn 2024 leicht positive Tendenzen vermeldet wurden. Neben der aktuellen Geschäftslage werden in dem Konjunkturreport der IHK Dresden auch die Geschäftserwartungen der Unternehmen ausgewertet. Trotz der aktuellen, negativen Geschäftslage erwarten die Unternehmen laut der IHK Dresden in allen Wirtschaftsbereichen eine Verbesserung. Lediglich im Baugewerbe wird ein leichter Rückgang erwartet. Während sich die Geschäftslage im Baugewerbe leicht positiv entwickelte, zeigt sich weiterhin eine pessimistische Entwicklung hinsichtlich der Geschäftserwartungen. Der IHK-Geschäftsklimaindex, der die Einschätzung der aktuellen Lage und Erwartungen berücksichtigt, steigt trotz der schlechten Lage infolge der gestiegenen Erwartungen auf 99 Punkte. Dies sind vier Punkte mehr als noch bei der Umfrage zum Jahresbeginn 2024 registriert wurde.

Die Stadt Dresden ist ein bedeutendes kulturelles Zentrum mit vielen Museen, Theatern und weiteren bekannten Sehenswürdigkeiten. Zudem siedeln sich in der stetig wachsenden Region "Silicon Saxony" Mikrochip-Werke von Infineon und TSMC an.

In Dresden ist seit Jahren zu beobachten, dass die Preise flächendeckend und kontinuierlich steigen. Im gesamten Stadtgebiet entsteht neuer Wohnraum, der die Nachfrage jedoch nur bedingt deckt. Das führt zu Auswirkungen auf die Preisentwicklungen des Immobilienmarktes.

Der Quadratmeterpreis bei Neubauten von Eigentumswohnungen liegt bei 5.780 EUR und ist damit 3,7 % höher als im Vorjahr (5.573 EUR/m<sup>2</sup>). Rückläufig entwickelt sich, wie bereits im Vorjahr auch, der Preis für Bestandsverkäufe. Dieser liegt aktuell bei 3.114 EUR/m<sup>2</sup> und ist damit um 2,7 % gesunken (i. Vj.: 3.196 EUR/m<sup>2</sup>).

Auch im Bereich der Mietpreise sind weiterhin ansteigende Preise zu beobachten. Im Durchschnitt liegt der Mietpreis im Bereich Bestand bei 9,30 EUR/m<sup>2</sup> (+ 7,7 % zum Vorjahr; 8,63 EUR/m<sup>2</sup>) und im Bereich Neubau bei 13,48 EUR/m<sup>2</sup> (+ 2,9 % zum Vorjahr; 13,10 EUR/m<sup>2</sup>).

Aufgrund der hohen kulturellen und wirtschaftlichen Attraktivität ist Dresden gut gegenüber konjunkturellen Schwankungen aufgestellt. Zudem sind vor allem Einfamilienhäuser und Villen sowie Eigentumswohnungen in den bevorzugten Wohnlagen weiterhin sehr gefragt.

Der aktuell geltende Mietspiegel für Dresden gilt wie bereits in den Vorjahren auch als Maßstab für künftige Mietpreiserhöhungen. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf durch eine künftige Mieterhöhung nicht überschritten werden. Andernfalls kann die Mieterhöhung von den Mieterinnen und Mieter abgelehnt werden. Weiterhin gilt in Dresden seit dem 1. Juli 2020 die Sächsische Kappungsgrenzen-Verordnung. Demnach ist zwar weiterhin eine Erhöhung der laufenden Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich, allerdings darf die Bestandsmiete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 % angehoben werden.

Covivio erzielt im Dresdener Bestand derzeit durchschnittlich 8,40 EUR/m<sup>2</sup> bei Neuvermietungen, was einem Plus von 9 % auf die Altmiete entspricht. Im Like-for-like Vergleich konnte die kumulierte Ist-Miete um 2,78 % gesteigert werden, was annähernd der Entwicklung des Vorjahres (+2,88 %) entspricht. Die durchschnittliche Ist-Miete je m<sup>2</sup> liegt bei 7,93 EUR. Der Leerstand ohne Modernisierungen befindet sich mit 0,1 % auf einem sehr niedrigen Niveau. Gesamt leerstand: 1,0 %.

## 5.3.4 Wohnungsmarkt Leipzig

Mit einer Anzahl von 968 Wohn- und Gewerbeeinheiten befinden sich 2,35 % des Gesamtbestands der Covivio in Leipzig.

Der Bevölkerungsbestand der Stadt Leipzig ist bis zum 31. Dezember 2024 auf 632.562 Einwohner:innen gestiegen. Im Vergleich zum 31. Dezember 2023 verzeichnete die Stadt Leipzig einen Zuwachs von 3.844 Einwohner:innen.

Entsprechend einer Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung wird mit steigenden Einwohnerzahlen in Leipzig gerechnet. Für das Jahr 2030 wird von etwa 639.000 Einwohnern ausgegangen und bis 2040 wird vermutlich ein Anstieg auf bis zu 664.000 Einwohner erfolgen.

Die Mischung aus Kultur, Geschichte und dynamischer Gegenwart machen Leipzig zu einem attraktiven Standort, an dem viele aufstrebende Kunst- und Start-up-Unternehmen angesiedelt sind, so dass Leipzig vielfach als Schwarmstadt angesehen wird.

Die Anziehungskraft der Metropole als Wirtschafts-, Universitäts- und Messestadt ist laut Engel & Völkers ungebrochen groß. Der Wohnungsmarkt in Leipzig verzeichnet auch im ersten Halbjahr 2024 ein starkes Wachstum. Für den Bestand ergab sich eine Steigerung von 8,0 % auf 9,42 EUR/m<sup>2</sup> und für den Neubau ebenfalls eine Steigerung von 4,0 % auf 13,37 EUR/m<sup>2</sup>.



Im ersten Halbjahr 2024 sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Neubau) leicht gestiegen (+1,4 %) und liegen bei 5.328 EUR/m<sup>2</sup>. Die Angebotspreise für Bestands-Eigentumswohnungen sinken hingegen leicht auf 3.308 EUR/m<sup>2</sup>. Hier ist in der ersten Jahreshälfte 2024 ein Rückgang von -3,8 % zu verzeichnen.

Die Gruppe erreicht aktuell eine Durchschnittsmiete in Höhe von 7,25 EUR/m<sup>2</sup> und konnte im Jahr 2024 einen Anstieg der kumulierten Ist-Miete auf Like-for-like-Basis 3,99 % realisieren. Neuverträge konnten für durchschnittlich 8,40 EUR/m<sup>2</sup> abgeschlossen werden, was einem Plus von 18 % auf die durchschnittliche Altmiete entspricht. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei +13 %. Der Gesamtleerstand lag Ende 2024 bei 2,36 %.

## 5.3.5 Wohnungsmarkt Hamburg

Bei der Covivio macht Hamburg mit 2.415 Wohn- und Gewerbeeinheiten einen Anteil von 5,87 % des Gesamtbestands aus. Es gab keine Bestandveränderung im Vergleich zu 2023.

Hamburg ist mit 1.852.478 Millionen Einwohner:innen nach Berlin unverändert die zweitgrößte Stadt Deutschlands. In den vergangenen fünf Jahren hat die Bevölkerung um 3,6 % zugenommen. Wirtschaftlich zählt die Stadt vor allem in den Bereichen Medien, Logistik und Luftfahrt als bedeutendes Zentrum.

Das BIP ist im ersten Halbjahr 2024 kumuliert um 5,4 % gegenüber dem Vorjahreswert angestiegen und liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene.

Laut einer Befragung der Hamburger Unternehmen durch die Handelskammer Hamburg beurteilen die Unternehmen die Entwicklung der aktuellen und künftigen Geschäftslage zum Ende des dritten Quartals 2024 als negativ. Diese Entwicklung zeigt sich in dem Geschäftsklimaindex, die aktuelle und künftige Geschäftslage auf einer Skala von 0 bis 200 veranschaulicht. Für das dritte Quartal 2024 betrug der Index 89,5 Punkte. Verglichen mit dem langfristigen Mittelwert von 107 Punkten seit dem Jahr 2000 liegt der Index erneut unter dem Mittelwert. Während ungefähr ein Drittel der Befragten die aktuelle als auch zukünftige Geschäftslage als eher negativ beurteilten gaben knapp die Hälfte der Befragten an, eine befriedigende bzw. saisonübliche Geschäftslage zu verzeichnen/erwarten.

Die größten Geschäftsrisiken bei der Entwicklung der eigenen Unternehmen werden in den wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen (hierzu zählen unter anderem Bürokratie und Regulierungen), einer abnehmenden Inlandsnachfrage als auch im Fachkräftemangel gesehen.

Der stetige und enorme Zuwachs an Einwohnern spiegelt sich auch in den Mietpreisen in Hamburg wider. Bei Bestandsimmobilien lag der Preis im zweiten Halbjahr 2024 bei 14,37 EUR/m<sup>2</sup>, also +6,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Im Bereich Neubau war ein starker Anstieg auf 20,50 EUR/m<sup>2</sup> (+16,35 %) zu verzeichnen. Die Angebotspreise pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen veränderten sich hingegen nur geringfügig. Im Bereich Neubau wurde in der zweiten Jahreshälfte 2024 ein Anstieg von +0,09 % auf 8.703 EUR/m<sup>2</sup> erreicht. Die Entwicklung für den Bestand ist wie im Vorjahr rückläufig. Hier sank der Angebotspreis um -0,8 % auf 6.205 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Zahl der Baugenehmigungen geht in Hamburg weiterhin stark zurück. Bis zum Herbst 2024 wurden laut dem statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein nur 2.327 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Rückgang von -34,9 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Vereinbarung des Hamburger Senats mit der Wohnungswirtschaft, mit dem Ziel der Genehmigung von 10.000 Wohnungen pro Jahr, wurde angesichts der hohen Kosten und Zinsen verfehlt.

Die kumulierte Ist-Miete im Like-for-like Vergleich im Hamburger Bestand (inklusive Ahrensburg und Wentorf) der Covivio stieg im Jahr 2024 um 4,19 % (i. Vj.: +4,40 %). Die durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> liegt bei 11,01 EUR/m<sup>2</sup> (i. Vj.: 10,72 EUR/m<sup>2</sup>). Bei Neuverträgen konnten mittlere Mieten von 13,49 EUR/m<sup>2</sup> realisiert werden, was einem Plus von 16 % auf die Altvertragsmieten entspricht. Leerstand, ausgenommen durch Modernisierungen, ist praktisch nicht vorhanden. Inklusive Modernisierungen standen zum Jahresende 0,87 % der Einheiten leer.

## 6. Geschäftsverlauf der Covivio

### 6.1 Überblick

Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung am Immobilien- und Finanzierungsmarkt, hat die Gruppe das Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen.

Auch im Jahr 2024 hat die Gruppe ihre im Vorjahr eingeschlagene Strategie zur Stärkung der Bilanz fortgesetzt und sich auf Bestandshaltung, nachhaltige Modernisierungen und selektive Verkäufe zur Portfoliobereinigung und Liquiditätssteigerung fokussiert. Covivio wird weiterhin am Markt als beständiger und engagierter Partnerin wahrgenommen und konnte ihrem eigenen Anspruch, anspruchsvolle und wichtige Projekte in bester Qualität und in einem Klima des Vertrauens durchzuführen, nachkommen.

Im Jahr 2025 wurden 75 Wohnungen in sieben Projekten fertiggestellt. Davon sind 61 Wohnungen für die Vermietung vorgesehen und bereits vermietet. Für den Verkauf wurden 14 Wohnungen fertiggestellt. In der aktiven Entwicklung befinden sich 387 Einheiten (372 Verkauf, 15 Vermietung). Weitere Potenziale, teilweise mit Baugenehmigungen, teilweise in früheren Planungsstadien, bestehen für ca. 445 Einheiten. Das Gesamtinvestitionsvolumen für diese Potenziale beträgt ca. 129 Millionen Euro.

Aufgrund der weiterhin hohen Baupreise hat das Management der Covivio die Entwicklungspotenziale fokussiert betrachtet und teilweise Projekte verschoben. Diese Projekte werden in regelmäßigen Abständen überprüft, um sie gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufzunehmen. Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, insb. in Berlin, werden vornehmlich Projekte mit einer Verkaufsstrategie weiterhin umgesetzt.



## 6.2 Bestandsentwicklung

Zum Bilanzstichtag befinden sich 41.107 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Eigentum der Covivio. Im Vergleich zum Vorjahr verändert sich der Bestand (Vorjahr: 41.191 Einheiten) mit -0,2 % nur unwesentlich.

Durch Verkäufe trennte sich die Covivio von insgesamt 228 Einheiten. Die verkauften Einheiten entfallen auf Privatisierungsverkäufe mit 77 Einheiten, Objektverkäufe mit 79 Einheiten sowie Wohnungsverkäufe im Bereich der Restructuring (Objekte mit Nachverdichtungen und umfassender Sanierung) und Development Assets mit 72 Einheiten. Bis auf ein Objekt in Dresden mit 4 Einheiten sowie 4 Privatisierungseinheiten in Düsseldorf fanden alle Verkäufe in Berlin statt.

Die gesamte Wohn- und Gewerbefläche beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 2.877.844 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus besitzt die Gruppe 10.478 Garagen und Stellplätze.

In Immobilienwerten gemessen hat sich der Bestand um +1,0 % auf rund 7,42 Milliarden Euro erhöht. Die regionale Aufteilung der Gesamtwerte hat sich durch die überdurchschnittlich positive Entwicklung von Berlin in Richtung dieser Region verschoben. Das regionale Cluster Berlin, inklusive Potsdam und einigen wenigen Einheiten in der näheren Umgebung, hat mit 58,5 % (i. Vj.: 57,4 %) weiterhin den größten Anteil am Bestandsportfolio. Der NRW-Bestand macht 27,0 % (i. Vj.: 27,5 %) des Portfolios aus, gefolgt von den Räumen Dresden/Leipzig mit 7,4 % (i. Vj.: 7,9 %) und Hamburg mit 7,1 % (i. Vj.: 7,2 %).

## 6.3 Bestandserhaltung und Modernisierung

Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung betrug im Geschäftsjahr 2024 TEUR 126.174 (CAPEX) zuzüglich TEUR 20.206 OPEX (ohne Personalkosten). Die aktivierten Personalkosten betrugen TEUR 2.972.

Neben den vorgenannten Arbeiten wurden im Jahr 2024 insgesamt 132 Wärmeerzeuger erneuert (Vorjahr 258). Die Gesamtleistung der erneuerten Anlagen beträgt etwa 3,3 Megawatt (MW) (Vorjahr: 5,9 MW). Insgesamt wurden MEUR 1,3 in die Erneuerung der Heizungstechnik investiert. Dabei wurde, wie auch in den Jahren zuvor die Anbindung an die Fernwärmenetze weiter forciert.

Neben den Investitionsmaßnahmen in moderne Heizungsanlagen, setzte die Covivio sukzessive die energetische Modernisierung des Bestands fort, um damit auch entsprechende Ertragspotentiale zu heben, da gemäß BGB 8% der Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden können.

So wurden im Ruhrgebiet wie zum Beispiel im Stadtteil Duisburg Wanheim-Angerhausen in der Covivio Siedlung Kaiserwerther Straße, energetische Maßnahmen wie die Dämmung der Fassaden, der Austausch von Fenstern sowie der Wechsel von Haustüren vorgenommen. Zusätzlich erfolgten wohnwertverbessernde Maßnahmen wie Vorsatzbalkone sowie arbeiten an den Außenanlagen und im Innenbereich (Treppenhausanstrich, Elektroinstallation etc.).

In Essen wurde in der attraktiven Wohnlage Gummertstraße neben der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum durch Dachaufstockung inklusive des Anbaus von Aufzügen ebenfalls die Gebäudehülle energetisch ertüchtigt und die Gebäude an die Fernwärme angeschlossen sowie Photovoltaik-Anlagen installiert.

Im Berlin Spandau, konnte das Objekt im Poplitzweg 16 bis 16b mit insgesamt 4.187 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche durch energetische Maßnahmen um zwei Klassen auf die Energieeffizienzklasse "B", gemäß Energieausweis verbessert werden. Energetische Verbesserung in der Berliner Hagenstraße 7 als weiteres Beispiel führte zu einer Verbesserung von zwei Energieklassen. So lag die Energieeffizienz vor den energetischen Maßnahmen bei "E" nach Durchführung der Maßnahmen bei "C".

Der erste Bauabschnitt am Berliner Ostpreußendamm wurde erfolgreich in diesem Jahr fertiggestellt. Dabei wurden Fassadendämmarbeiten, Fenstererneuerungen, Dachdämmarbeiten sowie Modernisierungen von Elektroanlagen und Malerarbeiten in Treppenhäusern mit einem Gesamtvolumen von ca. MEUR 2 umgesetzt.

In Hamburg wurde die im vergangenen Jahr begonnene energetische Sanierung "Gleiwitzer Bogen" vollendet. Beide Blöcke, Gleiwitzer Bogen 81-87 und 82-88, wurden mit einem Volumen von MEUR 4 saniert.

Insgesamt wurden 2024 mit einem Volumen von TEUR 977 mit insgesamt 750 Kilowatt-Peak (kWp) Photovoltaik-Leistung durch die Covivio-Gesellschaft Acopio installiert.

Ähnliche Maßnahmen zur weiteren energetischen Ertüchtigung erfolgten im gesamten Bestand. Maßgeblich ist hier die strategische Ausrichtung im europäischen Gesamtkonzern sowie die Anforderungen aus dem "European Green Deal" zur Erreichung der europäischen Klimaziele. Insbesondere die Vorgaben aus der EU-Taxonomie dienen hier als Leitplanken zur Erreichung dieser Ziele. So beliefen sich die Ausgaben für energetischen Maßnahmen (Green CAPEX) im Jahr 2024 auf ca. MEUR 25. Diese Maßnahmen tragen aber nicht nur zur Verbesserung der Umweltbilanz des Portfolios bei, sondern steigern auch nachhaltig die Ertragskraft des Portfolios: Die Umlage von 8% der Modernisierungskosten auf die Miete und die Steigerung der Attraktivität der Immobilien führen so zu einer Gesamtkapitalrendite bezogen auf die Gesamtinvestition inklusive des Aufwands begleitender Maßnahmen von 6 - 10%.

## 6.4 Entwicklung von Miete und Leerstand

Im Jahr 2024 verringerte sich die Fluktuation leicht von 8,6 % im Vorjahr auf 8,2 % im aktuellen Jahr. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 standen 0,26 % der vermietbaren (ohne Modernisierungs- und Privatisierungsbestand) Wohn- und Gewerbeeinheiten leer. Der Leerstand an vermietungsfähigen Einheiten beträgt 105 (Vorjahr: 115). Es befinden sich 334 Einheiten in Modernisierung und 199 Einheiten stehen wegen Verkauf oder aus strategischen Gründen leer. Insgesamt ergibt sich dadurch ein Leerstand von 1,55 % (Vorjahr: 1,7 %).

Die durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> in der Gruppe verzeichnete einen Anstieg von 8,71 EUR zum 31. Dezember 2023 auf 9,15 EUR zum 31. Dezember 2024.

## Entwicklung des Immobilienbestandes

Kennzahlen	Nutzungsart	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	
				Absolut	in %
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	39.504	39.550	-46	-0,1%
	Gewerbe	1.603	1.641	-38	-2,4%
	Gesamt	41.107	41.191	-84	-0,2%
Vermietbare Fläche	Wohnen	2.587.472	2.591.915	-4.443	-0,2%
	Gewerbe	290.372	297.011	-6.639	-2,3%
	Gesamt	2.877.844	2.888.925	-11.081	-0,4%
Istmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnen	8,59	8,21	0	4,4%
	Gewerbe	14,51	13,39	1	7,7%
	Gesamt	9,15	8,71	0	4,8%
Anzahl der Leerstände (inkl. Modernisierungsbestände)	Wohnen	526	592	-66	-12,5%
	Gewerbe	112	120	-8	-7,1%
	Gesamt	638	712	-74	-11,6%
Leerstände in % (inkl. Modernisierungsbestände)	Wohnen	1,3%	1,5%	0	-12,7%
	Gewerbe	7,0%	7,3%	0	-4,5%
	Gesamt	1,6%	1,7%	0	-9,5%

## 6.5 Neu- und Ausbau im Bestand

Als Teil der Bestandserhaltung und Pflege führte die Gruppe im Geschäftsjahr neben der energetischen Modernisierung von Gebäuden insbesondere sogenannte Einzel -Modernisierungen in Wohnungen durch und investierte weiterhin in die Entwicklung und Ausstattung von Co-Living Wohnungen, d.h. die langfristige Vermietung möblierter Zimmer innerhalb großer Wohnungen. Zur weiteren Wohnwertverbesserung führten Investitionen in den Anbau von Balkonen und Wohnumfeld Maßnahmen. Bei allen laufenden Development-Projekten des Geschäftsjahres war zu erkennen, dass die Beschaffungsmärkte für Bauleistungen weiterhin deutlich angespannt sind.

Neben der fortlaufenden Investition in Bestandsimmobilien wurden im Rahmen der Bebauung von Nachverdichtungsflächen und des Ausbaus von Dachgeschossen zusätzliche Miet- und Eigentumswohnungen erstellt.

Im Jahr 2024 wurden zwei Neubauprojekte in Berlin und Datteln fertiggestellt. Bei diesen Neubauprojekten handelt es sich um Objekte für die eigene Vermietung und umfassen in Datteln (Westring) 12 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 615 m<sup>2</sup> und in Berlin (Schulstrasse) insgesamt 30 Einheiten bei einer Gesamtfläche von 1.422 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren erfolgte die Fertigstellung mehrerer Dachgeschoßausbauten zur Vermietung, unter anderen in Mülheim an der Ruhr und in Essen. Dabei konnten insgesamt 19 Einheiten realisiert werden. In Berlin wurden insgesamt 3 Projekte mit Dachgeschoßausbauten mit insgesamt 1.202 m<sup>2</sup> für den Einzelprivatisierungsvertrieb fertiggestellt.

Weiterhin befanden sich im Jahr 2024 weitere Bauvorhaben in Berlin und in NRW im aktiven Bau, welche dann im Jahr 2025 kommerzialisiert oder zur Vermietung genutzt werden sollen. Weiterhin sind weitere Bauprojekte aufgrund der weiterhin ungewissen Marktlage verschoben.

## 6.6 Mitarbeiter:innen

Das Personal im Konzern, welches in zwei (i. Vj.: 4) getrennten Unternehmen (Covivio Immobilien GmbH und Acopio Facility GmbH & Co. KG) geführt wird, stellt sich zum Abschlussstichtag in Summe wie folgt dar:

### Mitarbeiterinnen der Covivio Immobilien Gruppe

	Männer		Frauen		Gesamt	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Gesamtzahl Arbeitsverhältnisse	351	371	306	323	657	694
Studentische Hilfskräfte	48	50	33	34	81	84
Inaktive (Elternzeit, Ruhende und Geringfügige)	10	12	18	25	28	37
Vorstand der Covivio Immobilien SE	1	1	0	0	1	1
Gesamtzahl Mitarbeiterinnen	292	308	255	264	547	572
davon						
Unbefristete Arbeitsverhältnisse	278	294	244	248	522	542
Befristete Arbeitsverhältnisse	5	5	9	10	14	15
Auszubildende	9	9	2	6	11	15
davon						
Vollzeitbeschäftigte	285	297	173	188	458	485
Teilzeitbeschäftigte	7	11	82	76	89	87
<b>Vollzeitequivalent (ohne Azubi, ATZ-Passiv,</b>					<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Elternzeit & ruhende AV):					510,48	536,47
<b>Aufteilung auf personalführende Gesellschaften</b>	<b>Arbeitsverhältnisse</b>		<b>davon Mitarbeiterinnen</b>			
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>		
Covivio Immobilien GmbH	632	563	539	481		
Acopio Facility GmbH & Co. KG	25	32	8	8		
Covivio Development GmbH	0	66	0	53		
Best Place Living GmbH	0	33	0	30		
Gesamtzahl	657	694	547	572		

## 7. Darstellung der Lage



## 7.1 Ertragslage

Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklungen am Immobilienmarkt beurteilt die Geschäftsleitung die Entwicklung des laufenden operativen Geschäfts des Konzerns zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses insgesamt positiv.

Die Gruppe erzielte im Geschäftsjahr 2024 ein Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 279.992 (i. Vj.: TEUR 267.677). Dies entspricht einem Anstieg in Höhe von 4,6 %, der im Wesentlichen aus Mieterhöhungen im Bestand sowie aus fertiggestellten Neubauprojekten für die Vermietung resultiert. Die nicht weiterbelastbaren Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betreffen hauptsächlich nicht weiterberechenbare Betriebskosten sowie die Betriebskosten leerstehender Immobilien.

Der operative Nettoaufwand ist um TEUR 1.536 von TEUR 48.888 auf TEUR 47.352 gesunken (- 3,1 %). Der Rückgang ist insbesondere auf die darin enthaltenen Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (+TEUR 1.390) zurückzuführen. Diese resultieren insbesondere aus konzerninternen Dienstleistungen in Höhe von TEUR 2.143 (i. Vj.: TEUR 1.434, + 49,5 %) und aus Erträgen für Maklertätigkeiten in Höhe von TEUR 800. Die konzerninternen Umsatzerlöse beinhalten wie im Vorjahr Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen für Gesellschaften des französischen Mutterkonzerns, die nicht zum Konsolidierungskreis der Gruppe gehören. Die Verwaltungs- und sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 56.158 befinden sich auf Vorjahres-Niveau und umfassen im Wesentlichen Personalkosten in Höhe von TEUR 43.679.

Das Ergebnis aus anderen betrieblichen Aktivitäten ist von TEUR 710 auf TEUR 1.822 gestiegen. Es beinhaltet hauptsächlich Erträge aus Photovoltaikanlagen, sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, die teilweise periodenfremd sind.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen und Vorratsimmobilien beträgt TEUR 5.667 (i. Vj.: TEUR 3.519) und liegt aufgrund höherer Erlöse um TEUR 2.148 über dem Vorjahr. Zudem war das Vorjahr geprägt durch eine Rückstellung.

Das negative Ergebnis aus sonstigen Aktivitäten in Höhe von TEUR 27.480 (i. Vj.: TEUR 3.114) wird maßgeblich durch Aufwendungen für Abschreibungen (TEUR 27.005, i. Vj.: TEUR 3.286) beeinflusst. Die Aufwendungen resultieren aus den Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für nicht fortgesetzte Projekte, den planmäßigen Abschreibungen auf selbstgenutzte Gebäude, die nach IAS 16 bilanziert werden, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software.

Zusammengefasst ist das laufende operative Ergebnis um 3,3 % auf TEUR 212.649 (i. Vj.: TEUR 219.904) gesunken.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist um TEUR 10.504 von TEUR -8.927 auf TEUR 1.577 gestiegen, was auf die verbesserte Marktlage zurückzuführen ist.

Aus der gutachterlich ermittelten Nettowertveränderung von Finanzimmobilien ergibt sich eine positive Entwicklung des Bewertungsergebnisses in Höhe von TEUR -69.158 (i. Vj.: TEUR -1.009.488). Die annähernd stabilen Immobilienwerte spiegeln das Marktumfeld im Geschäftsjahr wider, was insbesondere auf die Entwicklung am Zinsmarkt und die gestiegenen Mieten zurückzuführen ist.

Das Finanzergebnis im Konzern beträgt im Geschäftsjahr TEUR -94.022 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 28.690 verbessert. Die Entwicklung ist im Wesentlichen auf das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten in Höhe von TEUR -32.967 (i. Vj.: TEUR -68.104) und die gestiegenen Finanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR -98.926 (i. Vj.: TEUR -85.736) zurückzuführen. Eine teilweise Kompensation erfolgt über die Finanzerträge, die von TEUR 38.035 auf TEUR 42.291 gesteigert werden konnten.

Damit ergibt sich insgesamt ein positives Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von TEUR 51.002 (i. Vj.: TEUR 919.330).

Die Ertragsteuern sind im Geschäftsjahr 2024 um TEUR -146.869 auf TEUR -12.794 gesunken. Die Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus den latenten Steuern auf die Investment Properties in Höhe von TEUR -5.995 (i. Vj.: 136.595).

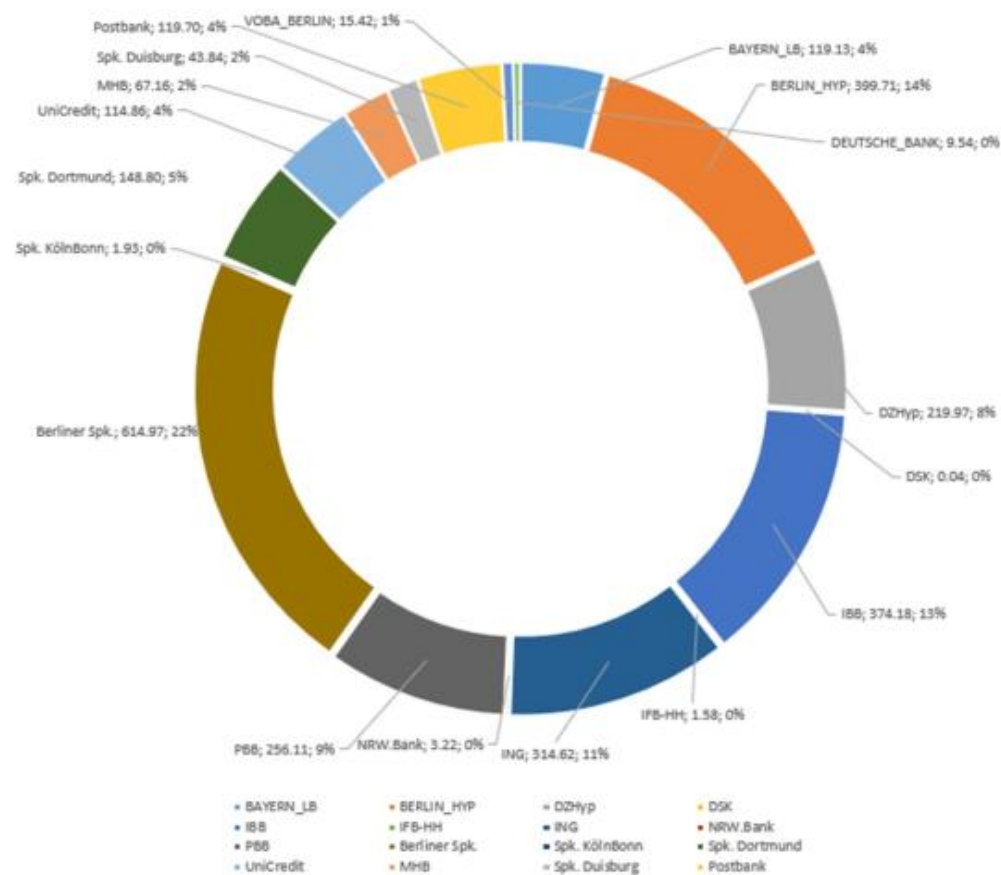
Der Jahresüberschuss der Gruppe beläuft sich auf TEUR 38.208 (i. Vj.: TEUR -787.256), die Veränderung wird im Wesentlichen durch eine deutlich verbessertes Fair-Value-Ergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie durch eine positive Entwicklung der Mieterlöse durch Mieterhöhungen geprägt.

## 7.2 Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Unternehmen der Gruppe war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Cash-Pool-Manager ist die Covivio Wohnen Service GmbH.

Von der Covivio SA wurde im laufenden Geschäftsjahr eine Kreditlinie der Covivio SA im Rahmen der bestehenden Kontokorrentvereinbarung in Anspruch genommen. Zum Bilanzstichtag sind keine liquiden Mittel durch die Covivio SA zur Verfügung gestellt worden. Von den anderen Gesellschaftern sind weder im laufenden Geschäftsjahr noch in den Vorjahren Kredite zur Verfügung gestellt worden.

Der Saldo der Finanzschulden (ohne Zinsabgrenzungen) der Gruppe beläuft sich zum 31. Dezember 2024 insgesamt auf TEUR 2.824.777 (i. Vj.: TEUR 2.816.577). Der LTV beläuft sich damit auf 35,0 % (i. Vj.: 35,2 %). Die Finanzschulden verteilen sich auf folgende Kreditgeber (jeweils in MEUR):



Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aufgrund der variablen Verzinsung eines Teils der Darlehen hat die Gesellschaft unterschiedliche Typen von Derivaten, insbesondere Zinsswaps und -caps abgeschlossen bzw. erworben und damit das Zinsänderungsrisiko während der Restlaufzeit der variablen Darlehen auf ein langfristig tragfähiges Niveau begrenzt. Die Derivate haben unterschiedliche Laufzeiten, die in den Jahren 2025 bis 2034 enden. Im Zusammenhang mit plan- und außerplanmäßigen Tilgungen der zugrundeliegenden Darlehen erfolgt eine regelmäßige Überprüfung des Umfangs und der Effektivität der zur Absicherung benötigten Derivate. Darüber hinaus hat die Gesellschaft eine Collar-Swaption erworben, um das aktuelle Zinsniveau für im Jahr 2025 anstehende Refinanzierungen teilweise zu sichern.

Zum Bilanzstichtag haben die Finanzinstrumente insgesamt einen positiven Marktwert von TEUR 61.819 (i. Vj.: TEUR 92.259), die anhand aktueller Marktparameter ermittelt wurden. Hierbei werden die kalkulatorischen Auflösungskosten betrachtet, die je nach Stand und prognostizierter Referenzzinsentwicklung positiv bzw. negativ sein können.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 55.132 gesunken. Dieser wurde im Wesentlichen beeinflusst durch die Veränderung der Forderungen, Vorräte und sonstige Aktiva.



Die Verbesserung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit um TEUR 52.830 ergibt sich im Wesentlichen aus der Veränderung für Abgänge konsolidierter Unternehmen in Höhe von TEUR 68.786. Zudem liegt eine um TEUR 15.409 höhere Auszahlung für Zugänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Gleichzeitig sind die erhaltenen Zinsen um TEUR 4.874 gestiegen. Insgesamt beläuft sich der Cashflow aus der Investitionstätigkeit auf TEUR -33.717.

Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit sind die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten um TEUR 329.639 gestiegen. Gleichzeitig sind die gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 98.380 um TEUR 11.055 höher als im Vorjahr ausgefallen. Zudem liegen TEUR 290.993 höhere Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten vor. Die gezahlte Dividende der Aktionäre der Covivio Immobilien SE beläuft sich wie im Vorjahr auf TEUR 109.099, so dass sich insgesamt ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -222.151 ergibt.

## 7.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gruppe beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres auf TEUR 7.800.674 (i. Vj.: TEUR 7.794.549) und besteht mit TEUR 7.394.694 (i. Vj.: TEUR 7.336.607) im Wesentlichen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien. Der Anstieg der Bilanzsumme um TEUR 6.125 resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in die Bestandsimmobilien (Capex) und den dadurch erzielten Wertanstieg, der den Abgang von Immobilien aufgrund von Verkäufen überkompensiert hat.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich zum Bilanzstichtag um TEUR 20.049 auf TEUR 239.846. Dies ist vor allem auf die sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 34.040, die Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 140.529 sowie auf die Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo in Höhe von TEUR 18.194 zurückzuführen. Gegenläufig haben sich die derivativen Finanzinstrumente um TEUR 16.029 auf TEUR 16.708 verringert.

Zum 31. Dezember 2024 ergibt sich insgesamt ein Eigenkapital von TEUR 3.942.110 (i. Vj.: TEUR 3.979.855). Die Eigenkapitalquote beläuft sich damit auf 50,5 % (i. Vj.: 51,1 %).

## Konzernbilanzstruktur

in Tausend €	31.12.2024	in %	31.12.2023	in %
Langfristige Vermögenswerte	7.560.828	96,9%	7.574.752	97,2%
Kurzfristige Vermögenswerte	239.846	3,1%	219.797	2,8%
Aktiva	7.800.674	100,0%	7.794.549	100,0%
Eigenkapital	3.942.110	50,5%	3.979.855	51,1%
Langfristige Schulden	3.313.586	42,5%	3.397.693	43,6%
Kurzfristige Schulden	544.978	7,0%	417.001	5,3%
Passiva	7.800.674	100,0%	7.794.549	100,0%

## 7.4 Zusammenfassende Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Geschäftsjahr haben sich sowohl der Immobilien- als auch der Finanzierungsmarkt stabilisiert bzw. positiv entwickelt. Diese Entwicklungen wirken sich - zusammen mit der nachhaltigen und konsequenten Bewirtschaftung unserer Bestände - positiv auf unsere Immobilienbewertung aus, die wesentlicher Treiber der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe ist.

Die positive Einschätzung unserer Bewirtschaftungsstrategie wurde durch den Verkauf eines 39 %-Anteils an einem unserer Berliner Immobilienportfolien an einen französischen Pensionsfonds marktseitig bestätigt. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund beurteilt die Geschäftsleitung die Entwicklung des operativen Geschäfts des Konzerns zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses positiv.

Der zusammengefasste Lagebericht entspricht den tatsächlichen Verhältnissen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe.

## 8. Wirtschaftliche Entwicklung der Covivio Immobilien SE

### 8.1 Grundlagen





Die Covivio Immobilien SE mit Sitz in Essen ist unter der Nummer HRB 26385 im Register des Amtsgerichts Essen eingetragen.

Die Covivio Immobilien SE ist die Muttergesellschaft der Covivio und übernimmt innerhalb der Gruppe die Funktion einer Holding für die bestandshaltenden Gesellschaften. Zusätzlich ist sie selbst Bestandhalterin und hält mit 12.420 Einheiten einen wesentlichen Teil des Bestands der Gruppe.

Ihr Vorstand ist für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und der Umsetzung der unternehmerischen Ziele verantwortlich. Die operative Umsetzung der Ziele erfolgt durch die insgesamt zwei (i. Vj.: 4) personalführenden Gesellschaften, die alle immobilienwirtschaftlichen und technischen Leistungen im Zusammenhang mit Vermietung, Kundenbetreuung, Instandhaltung, Sanierung sowie Investitionen und das Asset Management für den Wohnungsbestand durch eigene Mitarbeiter:innen erbringen.

Die Beschreibung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft lehnt sich im Wesentlichen an die Berichterstattung der Gruppe an. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Covivio Immobilien SE als Holding ist im Wesentlichen bestimmt durch das Vermögen ihrer Tochtergesellschaften und deren Fähigkeit zur Erwirtschaftung nachhaltiger positiver Ergebnisbeiträge sowie positiver Cashflows. Da das Risikoprofil der Covivio Immobilien SE in ihrer weiteren Funktion als bestandshaltende Gesellschaft weitestgehend mit dem der Gruppe übereinstimmt, lassen sich im Geschäftsverlauf keine wesentlichen Abweichungen erkennen. Dementsprechend kommt die Sicht der Lage der Gesellschaft somit durch die zuvor für die Gruppe gegebene Berichterstattung zum Ausdruck.

Der Jahresabschluss der Covivio Immobilien SE ist nach den Vorschriften des Handelsrechts und des SEAG bzw. Aktiengesetzes aufgestellt worden. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 3 HGB.

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

## 8.2 Geschäftsverlauf 2024

Das Geschäftsjahr 2024 ist für die Covivio Immobilien SE operativ erfolgreich verlaufen. Insgesamt konnten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 3,4 % gesteigert werden. Wesentliche An- und Verkäufe haben nicht stattgefunden. Für weitere Erläuterungen dazu wird auf Abschnitt 11 des Konzernanhangs verwiesen. Der Immobilienbestand hat sich von 12.409 Einheiten zum 31. Dezember 2023 auf insgesamt 12.420 Einheiten nur leicht verändert.

## 8.3 Ertragslage der Covivio Immobilien SE

Die Entwicklung am Immobilienmarkt wirken sich ebenfalls positiv auf das operative Geschäft der Covivio Immobilien SE aus, so dass der Vorstand die Entwicklung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses insgesamt als positiv beurteilt.

Die Covivio Immobilien erzielte im Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 110.523 (i. Vj.: TEUR 106.910). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen bei Bestandsimmobilien gemäß Mietspiegel und nach Modernisierungsmaßnahmen sowie aus Neuvermietungen.

Die Herstellungskosten der zur Erzielung der Umsatzerlöse liegen mit TEUR 104.864 annähernd auf Vorjahresniveau (i. Vj.: TEUR 104.627). Die Aufwendungen für Instandhaltung liegen dabei mit TEUR 39.610 um TEUR 3.205 oberhalb des Geschäftsjahres 2023, was insbesondere auf die durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen ist. Dem gegenüber stehen ein Rückgang der nicht-abrechenbaren Betriebskosten in Höhe von TEUR 937 sowie der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von TEUR 2.037, die im Vorjahr insbesondere durch die Erschließungskosten für in Datteln befindliche Einfamilienhäuser geprägt waren.

Das Bruttoergebnis vom Umsatz beträgt damit TEUR 5.659 (i. Vj.: TEUR 2.283).

Die Allgemeinen Verwaltungskosten umfassen insbesondere Prüfungskosten und Beratungskosten im Zusammenhang mit Baumaßnahmen, welche um TEUR 2.332 auf TEUR 2.739 gestiegen sind.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge auf TEUR 480 (i. Vj.: TEUR 1.376) ist im Wesentlichen auf einen Rückgang der aktivierten Eigenleistungen (TEUR 646), der Erträge aus Anlagenverkäufen (TEUR 284) und aus Avalgebühren (TEUR 156) zurückzuführen. Dem gegenüber steht ein Anstieg der sonstigen Erlöse in Höhe von TEUR 184 aus den erhaltenen Fördermitteln. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit TEUR 465, um TEUR 860 niedriger als im Vorjahr. Ursächlich für den Rückgang sind insbesondere um TEUR 371 geringere Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung, sowie ein positiver Effekt aus Umsatzsteuern frühere Jahre (TEUR 115, i. Vj.: Aufwand TEUR 195).

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von TEUR 16.388 (i. Vj.: Erträge aus Gewinnabführungsvertrag TEUR 147.958).

Das Zinsergebnis beläuft sich auf TEUR 14.765 (i. Vj.: TEUR 12.002). Der Anstieg resultiert insbesondere aus der Entwicklung der Zinsen im Bereich der nicht-gesicherten Finanzierungen sowie aus Aufwendungen für die Teilnahme am Cash Pooling. Darüber hinaus beinhaltet der Posten Zinserträge aus Pensionsgutachten in Höhe von TEUR 33 (i. Vj.: TEUR 23).

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 24.377 (i. Vj.: Jahresüberschuss TEUR 124.271) wird insbesondere beeinflusst durch die Ergebnisabführung der Tochterunternehmen sowie die positive Entwicklung im Bereich der Erlöse aus Hausbewirtschaftung.

## 8.4 Vermögenslage und Finanzlage der Covivio Immobilien SE

Das langfristige Vermögen der Gesellschaft in Höhe von TEUR 2.442.665 (i. Vj.: TEUR 2.459.893) ist - dem Gesellschaftszweck entsprechend - wesentlich durch das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 1.598.748 (i. Vj.: TEUR 1.615.975) und das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 843.918 (i. Vj.: TEUR 843.918) geprägt und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Das Umlaufvermögen ist geprägt durch unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 40.994 (i. Vj.: TEUR 37.414) und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 47.656 (i. Vj.: TEUR 163.627).

Das Eigenkapital fiel zum Jahresende 2024 auf TEUR 1.547.953 (i. Vj.: TEUR 1.681.429). Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen aus Verlustübernahmen der Organgesellschaften.

Die Rückstellungen betrugen zum Jahresende TEUR 16.475 (i. Vj.: TEUR 21.823), davon entfielen auf Pensionsrückstellungen TEUR 6.845 (i. Vj.: TEUR 7.503) und auf Ertragsteuerrückstellungen TEUR 5.745 (i. Vj.: TEUR 9.178).

Die Zahlungsfähigkeit der Covivio Immobilien SE war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Die Covivio Immobilien SE ist in das Cash Pooling der Gruppe einbezogen. Cash-Pool-Manager ist die Covivio Wohnen Service GmbH.

Von der Covivio SA wurde im laufenden Geschäftsjahr die bestehende Kontokorrentvereinbarung mit der Covivio SA teilweise in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2024 sind keine liquiden Mittel durch die Covivio SA zur Verfügung gestellt worden. Von den anderen Aktionären sind im laufenden Geschäftsjahr und in den Vorjahren keine Kredite zur Verfügung gestellt worden.

Die Covivio Immobilien SE hat zum 31. Dezember 2024 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 703.419 (i. Vj.: TEUR 714.548), die im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Globaldarlehen enthalten. Diese verteilen sich mit TEUR 215.190 auf die Berlin Hyp, mit TEUR 148.239 auf die Berliner Sparkasse und mit TEUR 141.641 auf die DZHyp. Die restlichen TEUR 195.328 verteilen sich auf weitere Kreditgeber, mit einem Einzelsvolumen kleiner TEUR 100.000.

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aufgrund der variablen Verzinsung eines Teils der Darlehen hat die Gesellschaft Zinsswaps abgeschlossen und damit das Zinsänderungsrisiko während der Restlaufzeit der variablen Darlehen auf ein langfristig tragfähiges Niveau begrenzt. Die Derivate haben unterschiedliche Laufzeiten, die in den Jahren 2026 bis 2032 enden. Im Zusammenhang mit plan- und außerplanmäßigen Tilgungen der zugrundeliegenden Darlehen erfolgt eine regelmäßige Überprüfung des Umfangs und der Effektivität der zur Absicherung benötigten Derivate.

Zum Bilanzstichtag haben die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzinstrumente insgesamt einen positiven Marktwert von TEUR 40.850 (i. Vj.: TEUR 41.156), die anhand aktueller Marktparameter ermittelt wurden. Hierbei wurden die kalkulatorischen Auflösungskosten betrachtet, die je nach Stand und prognostizierter Referenzzinsentwicklung positiv bzw. negativ sein können.

### 8.5 Chancen & Risiken der Covivio Immobilien SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Covivio Immobilien SE im Geschäftsjahr 2025 hängt wesentlich von der Entwicklung des Konzerns und dessen Chancen- und Risikolage ab. Diese Darstellung ist Gegenstand des Chancen- und Risikoberichts der Gruppe und dementsprechend gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Covivio Immobilien SE, bei der sich die Risiken in der Bewertung des Finanzanlagevermögens sowie in der Höhe, der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

### 9. Prognosebericht

#### Vergleich der Prognose für 2024 mit den Ist-Zahlen 2024

Die von der Gruppe für das Geschäftsjahr 2024 gesteckten Ziele wurden übertroffen. Unser wesentlich finanzieller Leistungsindikator - das EPRA-Ergebnis - liegt mit MEUR 169 moderat über dem Wert der Prognose.

#### Vergleich der Ist-Zahlen 2024 mit den Ist-Zahlen 2023

Im Geschäftsjahr 2024 ist das EPRA-Ergebnis um MEUR 2 auf TEUR 169 gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung von 1,4 %.

in Mio. €	2024	2023	Veränderung in %
Konzernüberschuss	38	-787	-104,9
Ergebnis Immobilienverkäufe	-1	9	-110,0
Nettowertveränderung von Finanzimmobilien	69	1.009	-93,2



in Mio. €	2024	2023	Veränderung in %
Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen	2	5	-57,0
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	33	68	-51,6
Latente Steuern	-3	-148	-97,9
Steuern aus Immobilienverkäufen	7	11	-35,6
Abschreibungen auf nicht fortgesetzte Projekte	24	0	-
EPRA Ergebnis	169	167	1,4

Ursächlich für den Anstieg des EPRA-Ergebnisses ist im Wesentlichen der positive Beitrag aus dem Vermietungsgeschäft. Durch eine Verringerung der Leerstandsquote und einen Anstieg der Mieten konnte im Geschäftsjahr das EPRA-Ergebnis aus dem Vermietungsgeschäft um MEUR 12 auf MEUR 306 gesteigert werden (i. Vj.: MEUR 294).

Das Ergebnis aus Development und sonstigen betrieblichen Aktivitäten fällt mit MEUR 8 um MEUR 4 besser aus als im Vorjahr (MEUR 4). Dies ist im Wesentlichen auf das Development Geschäft zurückzuführen, wo ein Anstieg um MEUR 3 auf MEUR 7 erzielt werden konnte (i. Vj.: MEUR 4).

Hierzu kompensierend haben sich im Geschäftsjahr die Finanzierungskosten erhöht, welche um MEUR 9 auf MEUR 57 (i. Vj.: MEUR 48) angestiegen sind, was wesentlich auf gestiegene Zinskosten zurückzuführen ist.

## Ausblick 2025

Nicht zuletzt aufgrund der positiven Entwicklungen am Immobilien- und Finanzierungsmarkt sieht sich die Gruppe gut aufgestellt. Wir erwarten ein EPRA-Ergebnis, das leicht oberhalb des aktuellen Geschäftsjahres liegen wird. Treiber dieser Entwicklung sind insbesondere durch Mieterhöhungspotentiale und einen Einmal-Effekt aus der staatlichen Subvention ("Energiepreislösung") gestiegene Netto-Mieterlöse sowie ein leicht gestiegenes Development-Ergebnis bei - aufgrund unserer Kostensensibilität - trotz Inflation Verwaltungskosten auf Vorjahresniveau. Dem gegenüber stehen aufgrund der anstehenden Refinanzierungen leicht gestiegene Aufwendungen für Zinsen.

Um den Liquiditätsbedarf der Gruppe auch vor dem Hintergrund möglicher Akquisitionen zu bedienen, sollen im Jahr 2025 die Verkaufsaktivitäten in strategisch bedingtem Umfang verstärkt fortgesetzt werden. Der Schwerpunkt liegt auf der Privatisierung von Bestands- und Neubauwohnungen.

Das handelsrechtliche Jahresergebnis der Covivio Immobilien SE ist neben dem operativen Ergebnis aus der Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände im Wesentlichen durch Ergebnisabführung ihrer Tochterunternehmen bestimmt. Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir bedingt durch Verkäufe und weitere Mietsteigerungen ein Jahresergebnis, das leicht oberhalb des Jahresergebnisses 2024 liegt.

## 10. Risikobericht

### 10.1 Risikomanagement

Grundlage des Risikomanagements der Gruppe ist die Risikomanagement-Richtlinie, in welcher die Zielsetzung des Risikomanagements sowie organisatorische Abläufe geregelt sind. Zudem besteht eine Risiko-Datenbank, in der die Risiken der Gruppe inventarisiert und nachverfolgt werden. Die Abläufe sind so organisiert, dass ressortverantwortliche Mitarbeiter:innen in den Prozess des Risikomanagements integriert sind. Dies führt zu einer hohen Transparenz und Akzeptanz in Bezug auf die Durchführung von Risikomanagementmaßnahmen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten Erhebungen zu bestehenden und erwarteten Risiken. Diese wurden klassifiziert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und der erwarteten Schadenshöhe bewertet. Das Risikomanagement ist Bestandteil des Internen Kontroll-Systems. Über risikorelevante Themen und erforderliche Maßnahmen zu ihrer Bewältigung wird regelmäßig und zeitnah dem Vorstand und der Geschäftsführung berichtet.

Daneben werden über extern wie intern durchgeführte Audits die Einhaltung der Gesetze und internen Richtlinien überwacht, Schwachstellen analysiert und -sofern nötig- entsprechende Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt.

Bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor.

Risiken sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine negative Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung der Gruppe haben können und damit zu einer negativen Abweichung zur Budget- und Forecast Planung sowie zum Fünf-Jahres-Plan führen können.

Zum Stichtag 31.12.2024 schätzen wir die folgenden Risiken als bedeutsam für die Gruppe ein:



- Risiko einer negativen Veränderung der Immobilienbewertung
- Risiko einer negativen Veränderung der Anforderungen an die Energieeffizienz unseres Immobilienbestands
- Risiko von Cyberkriminalität.

Chancen sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine positive Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben können.

## 10.2 Risiken der künftigen Entwicklung

### 10.2.1 Markt- und Umfeldrisiken

Das Geschäftsjahr 2024 war, wenn auch weniger stark als im Vorjahr durch die aufgrund des Krieges in der Ukraine angespannte Lage am Markt für Energiepreise geprägt. Die im Vorjahr bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung an den Zinsmärkten haben sich im Geschäftsjahr weitestgehend gelegt und es wird zukünftig eher von einer Seitwärtsbewegung ausgegangen.

Diese Faktoren haben teilweise unmittelbaren Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Gruppe. Insbesondere die Entwicklung an den Zinsmärkten wirkt sich unmittelbar auf unser EPRA-Ergebnis, aber auch auf die Rentabilität und damit die Durchführung von Bauprojekten aus. Die Zinsentwicklung führt auch dazu, dass Wohneigentum für viele Teile der Bevölkerung nicht mehr bezahlbar ist, was zu einer weiterhin hohen Nachfrage nach unseren Mietwohnungen führt. Die Gruppe betrachtet die Risiken und die Entwicklungen an den Märkten kontinuierlich und passt gegebenenfalls die Strategie an.

Durch die Entwicklung der Inflation in Deutschland ergeben sich mittelbar Auswirkungen durch steigende Kosten, insbesondere im Bereich der Verwaltungskosten und der Gehälter für unsere Mitarbeiter:innen. Durch den Rückgang der Inflation im Jahr 2024, stetige Kostendisziplin und eine langfristige und vorausschauende Personalplanung wird diesem Risiko begegnet.

### 10.2.2 Operative Risiken

Für die Gruppe wesentliche, operative Risiken können sich aus einer verschlechternden Entwicklung des Markts für Wohnimmobilien, insbesondere aus einem marktbedingten Rückgang der Immobilienbewertung mit dem Fair Value ergeben. Im Geschäftsjahr 2024 verzeichnet die Gruppe, im Vergleich zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2023 einen Anstieg des Werts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 0,8 %. Wir gehen davon aus, dass sich dieser Trend auch im nächsten Geschäftsjahr weiter fortsetzen wird.

Ein weiteres, operatives Risiko besteht in Bezug auf Mietausfälle durch Leerstände in den immobilienhaltenden Tochtergesellschaften. Dieses Risiko wird im Rahmen des operativen Controllings durch Kennzahlensysteme und inhaltliche Berichterstattung laufend überwacht. Die operative Zielsetzung beinhaltet eine Stabilisierung der Leerstandsquote der Bestandgesellschaften auf dauerhaft niedrigem Niveau.

Zur Reduzierung des Risikos von Forderungsausfällen erfolgt ein permanentes aktives Forderungsmanagement und vorbeugend ein entsprechender Auswahlprozess zur Prüfung der Bonität der Mieter:innen bei der Neuvermietung.

Im Bereich des Developments können sich Risiken durch höhere Baukosten, Projektverzögerungen oder eine abnehmende Nachfrage bei der Veräußerung ergeben. Durch eine selektive Fortführung von Bauprojekten, ein umfassendes Projektcontrolling und die Überwachung der Entwicklung an den Immobilienmärkten wird diesem Risiko begegnet. Vor diesem Hintergrund wurde die Projektpipeline im Jahr 2024 neu überprüft und bereinigt.

Am 8. Mai 2024 hat die Europäische Union die Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ("EU-Gebäuderichtlinie") veröffentlicht. Die darin enthaltenen Vorschriften bilden den Rahmen für die Mitgliedstaaten zur Verringerung der Emissionen und des Energieverbrauchs von Gebäuden in der gesamten EU. Dabei ist es den Mitgliedstaaten überlassen, welche Gebäude ins Visier genommen werden und welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Jeder Mitgliedsstaat wird seinen eigenen, nationalen Klimapfad festlegen, um den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 im Vergleich zu 2020 um 16 % zu senken. Eine Umsetzung in nationales Recht ist aktuell ausstehend.

Für die Covivio Immobilien Gruppe erwarten wir kein Risiko aus der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in nationales Recht. Unser Immobilienportfolio wird fortlaufend technisch in unserem Tool B2ZERO überwacht und Maßnahmen werden entsprechend umgesetzt, die das konzernweite Ziel umsetzen, den CO<sub>2</sub>-Verbrauch um 45 % bis 2030 (im Vergleich zum Jahr 2010) zu senken. Diese Maßnahmen führen jedoch nicht nur zu einer deutlichen Verbesserung der energetischen Performance, sondern steigern aufgrund der mietrechtlichen Regelungen im BGB und der verbesserten Attraktivität der Immobilien deren Ertragskraft deutlich: Die Gesamtkapitalrendite liegt zwischen 6 und 10% und steigt damit auch die Durchschnittsrendite des Portfolios insgesamt.

### 10.2.3 . IT-Risiken und Cyberkriminalität

Aufgrund der steigenden Bedrohungslage durch Cyberkriminelle hat die Covivio einen Action Plan zur Reduzierung des Risikos implementiert. Hierzu gehört der Betrieb eines "Security Operational Centers" seit Ende 2022 sowie die regelmäßige Durchführung von Maßnahmen, wie Penetration Tests. Alle Mitarbeiter:innen der Gruppe wurden im Geschäftsjahr im Rahmen einer dreiteiligen IT-Pflichtschulung zu möglichen Cyber-Risiken im Rahmen ihrer täglichen Arbeit geschult. Durch diese Maßnahmen wird das Risiko von Cyberangriffen oder von Zugriffen durch Unbefugte deutlich reduziert, wenngleich nicht vollständig ausgeschlossen. Für diese Fälle besteht zudem eine entsprechende Cyber-Security-Versicherung.



## 10.2.4 Finanzielle Risiken

Die Covivio hat am 31. Dezember 2024 ausstehende Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.824.777 (i. Vj.: TEUR 2.816.577), davon TEUR 373.171 (i. Vj.: TEUR 274.986) mit einer Fälligkeit von weniger als einem Jahr. Grundsätzlich besteht hier das Risiko der Refinanzierung bzw. Prolongation. Für die im Jahr 2025 auslaufenden Darlehensverträge in Höhe von TEUR 215.545 besteht bereits grundsätzliche Einigkeit über eine Verlängerung bzw. die Refinanzierung. Der Restbetrag, der innerhalb eines Jahres fällig ist, resultiert im Wesentlichen aus in Anspruch genommenen Kreditlinien, die von den gewährenden Banken bis auf weiteres zugesagt wurden und vor diesem Hintergrund als kurzfristig dargestellt wurden sowie regulären Tilgungsleistungen. Im Geschäftsjahr hat die Covivio langfristige Darlehen und Kontokorrentdarlehen von TEUR 444.514 (i. Vj.: TEUR 262.052) neu abgeschlossen bzw. refinanziert. Dabei lagen die Kosten für den Neuabschluss von Finanzierungen bzw. die Refinanzierungen wiederholt über den bisherigen durchschnittlichen Finanzierungskosten, was auf das im Vergleich mit dem Großteil der bestehenden Finanzierungen höheren Zinsniveau sowie weiterhin hohen Liquiditätskosten bei Banken und Sparkassen zurückzuführen ist. Auch wenn im Jahr 2025 nicht von einem weiteren Anstieg der Zinsmärkte auszugehen ist, werden die Kosten für anstehende Refinanzierungen durch das aktuelle Zinsniveau höher ausfallen. Dem entgegen steht das ausgeglichene Finanzierungsprofil, das stabile Geschäftsmodell der Covivio und die positive Entwicklung in der Vergangenheit sowie die langjährigen Geschäftsbeziehungen zu einer Vielzahl von Kreditinstituten, was dazu führt, dass sich die Veränderungen auf die Gruppe nur moderat auswirken.

Die unter den Finanzierungsverträgen vereinbarten Financial Covenants wurden im Geschäftsjahr 2024 vertragsgemäß erfüllt.

Da die Einhaltung der Financial Covenants ein wesentlicher Risikofaktor für die Covivio ist, werden diese durch eine entsprechende planerische Vorausschau laufend überwacht. Zu keinem Zeitpunkt bestand ein Kündigungsgrund unter einem der Darlehensverträge der Gruppe.

Die Gruppe finanziert sich über variable und Festzinsdarlehen. Bezogen auf die variablen Darlehen besteht grundsätzlich ein laufendes Zinsänderungsrisiko. Dieses Risiko wird durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente, Swaps und Caps begrenzt. Die Laufzeit der Zinssicherungsinstrumente entspricht jeweils im Wesentlichen der Laufzeit des zu sichernden Darlehens. Der Anteil von Festzinsdarlehen und derivativ gesicherten Finanzierungen (Swaps und Caps) am Gesamtfinanzierungsportfolio lag bei rd. 88 % (i. Vj.: 87 %). Bezogen auf die Festzinsdarlehen und die abgeschlossenen Finanzderivate besteht ein Zinsänderungsrisiko zum Ende der jeweiligen Laufzeit. Die Covivio versucht das Zinsänderungsrisiko am Laufzeitende durch eine zeitlich gestaffelte Finanzierungsstruktur und andere geeignete Maßnahmen zu begrenzen. In diesem Zusammenhang hat die Covivio im Geschäftsjahr eine Collar-Swaption für 2025 gekauft. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (ohne Kreditlinien) beträgt zum Stichtag 5,12 Jahre (i. Vj.: 4,94 Jahre).

Bedingt durch die Vorgaben der EU-Taxonomie haben sich die diesbezüglichen Anforderungen der Kreditinstitute bei Refinanzierungen/ Neufinanzierungen erhöht und werden in Zukunft weiter zunehmen. Covivio führt daher regelmäßig Gespräche mit ihren Kreditinstituten, um diese über den Transformationsprozess der Gruppe zu informieren.

## 10.2.5 Steuerliche Risiken

Die Gruppe ist nach Einschätzung der Geschäftsleitung verschiedenen steuerlichen Risiken ausgesetzt, die eine relevante Größe erreichen können. Zusätzliche steuerliche Belastungen können sich zukünftig aus einer Veränderung der steuerlichen Rahmenbedingungen ergeben.

Derzeit laufen verschiedene Betriebsprüfungen der Covivio Immobilien SE und ihrer Tochtergesellschaften für die Jahre 2017 bis 2019 sowie 2020 bis 2022, aus denen zusätzliche Steuern resultieren können. Für bisher bekannte Feststellungen sind entsprechende Rückstellungen gebildet worden.

Die immobilienhaltenden Gesellschaften nutzen in der Regel die erweiterte Gewerbesteuerkürzung. Bei Ankäufen besteht grundsätzlich das Risiko, dass es sich nicht um ausschließlich immobilienhaltende Gesellschaften handelt, sondern z.B. auch Betriebsvorrichtungen mit erworben werden. Zur Reduzierung des Risikos werden steuerliche Due Diligence-Prüfungen durchgeführt. Im Jahr 2024 haben keine Ankäufe stattgefunden. In Politik und Wissenschaft wird immer wieder vereinzelt über die Abschaffung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung gesprochen. Die Abschaffung würde den Steueraufwand der Gruppe deutlich erhöhen. In ihren Wahlprogrammen für die Bundestagswahl 2025 sprechen sich verschiedene Parteien für die Abschaffung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung aus, aber ein ernstzunehmender Versuch zur gesetzgeberischen Umsetzung ist noch nicht zu beobachten.

Risiken bestehen auch im Zusammenhang mit den Entwürfen der Steuerreformen der sogenannten ATAD III-Richtlinie und DEBRA-Richtlinie sowie dem Entwurf der BEFIT-Richtlinie.

Aus der Einführung der globalen Mindeststeuer erwartet die Gruppe auf Basis der vorgenommenen Probeberechnungen und der vorläufigen Berechnung auf den 31. Dezember 2024 keine zusätzliche Steuerbelastung in den Ländern, in denen die Covivio Immobilien SE und ihre Tochtergesellschaften vertreten sind. Schon aufgrund der Komplexität der Regelungen, die zum 1. Januar 2024 erstmalig anzuwenden sind, lassen sich steuerliche Risiken aber nicht völlig ausschließen.

Die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsen ist nach der Zinsschranke auf 30 % des steuerlichen EBITDA beschränkt. Um eine unbeschränkte Abziehbarkeit von Zinsaufwendungen zu erreichen, wendet die Covivio Immobilien SE die sog. Escape Clause an. Wesentliche Kriterien dafür sind die Eigenkapitalquote des entsprechenden Betriebes und der Covivio SA sowie die Abwesenheit von schädlichen Gesellschafterfremd-finanzierungen in der Gruppe.

Die Covivio Immobilien SE ist Organträgerin einer umsatzsteuerlichen Organschaft, der fast alle ihre Tochtergesellschaften angehören. Die Mitglieder dieser Organschaft profitieren finanziell davon, dass Innenumsätze nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Mit seinem Urteil vom 01. Dezember 2022 (C-141/20) hatte der Europäische Gerichtshof diese Regelung infrage gestellt. Daraufhin hatte der Bundesfinanzhof dem Europäischen Gerichtshof die wesentliche Rechtsfrage mit Folgebeschluss vom 26. Januar 2023 nochmals zur Entscheidung vorgelegt. Mit seinem Urteil vom 11. Juli 2024 hat der Europäische Gerichtshof nunmehr klargestellt, dass die deutschen Vorschriften gemeinschaftsrechtskonform sind und Innenleistungen in einer umsatzsteuerlichen Organschaft nicht der Umsatzsteuer unterliegen.

Am 1. Juli 2021 ist die Grunderwerbsteuerreform in Kraft getreten. Dadurch ist das Risiko gestiegen, dass Grunderwerbsteuer durch Änderungen in der Struktur der Anteilseigner oder der Organisationsstrukturen anfällt.

Die Covivio Immobilien SE und ihre Tochtergesellschaften legen die Grundsteuer auf ihre Mieter:innen um. In der Politik gibt es eine andauernde Diskussion, die Umlegbarkeit aufzuheben oder einzuschränken. Zusätzliche Grundsteuerbelastungen könnten durch die Implementierung der reformierten Grundsteuer entstehen.



## 10.2.6 Chancen der künftigen Entwicklung

Im Geschäftsjahr hat sich die Immobilienbewertung nach der Abwertung des Vorjahres erstmalig leicht erholt. Gleichzeitig zeichnet sich das Geschäftsjahr durch einen historisch niedrigen Leerstand sowie eine sehr gute Entwicklung der Mieten aus. Die niedrige Wohneigentumsquote und die nicht zuletzt durch den Krieg in der Ukraine anhaltende Migration, im Wesentlichen in die Metropolregionen Deutschlands, sorgen für eine weiterhin hohe Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes. Die Gruppe sieht daher weiterhin einen nachhaltig steigenden Wohnungsbedarf mit entsprechenden stabil wachsenden Mieteinnahmen. Diese wird im kommenden Jahr durch die ersten Indikationen bei den erwarteten Mietspiegeln unterstützt.

Daneben wird die Gruppe ihre Immobilienbewirtschaftung weiter optimieren und ihr aktives Portfolio-Management zur Steigerung der Wiprognostizität, insbesondere durch selektive Portfoliobereinigungen fortsetzen. Im Bereich der Privatisierung sind die Margen - trotz weiterhin hoher Zinsen - immer noch positiv und es werden Verkaufspreise deutlich oberhalb des IFRS-Werts erzielt. Neben wachstumsfördernden Maßnahmen wird die Covivio aktiv die Chancen für Kostensenkungspotenziale nutzen. Dazu gehört die Überprüfung bestehender interner Prozesse und Strukturen unter Einsatz von Digitalisierungsmaßnahmen. Für das Geschäftsjahr 2025 und folgende erwarten wir zudem zusätzliche Effizienzsteigerungspotentiale durch die Einführung von SAP S/4HANA.

Darüber hinaus eröffnet die Zugehörigkeit zur Covivio SA die Chance zur Nutzung von Synergien und einer Erweiterung des Geschäftsumfangs im Rahmen einer nachhaltigen Wachstumsstrategie. Hierzu gehört z.B. eine bessere Situation bei der Verhandlung neuer Kreditengagements sowie die Verwaltung von Hotels und Büros der europäischen Covivio-Gruppe. Das Property Management und die Zentralfunktionen werden für dieses Portfolio ebenso von Gesellschaften der Gruppe erbracht wie auch für die Entwicklung des Großprojektes am Berliner Alexanderplatz.

## 11. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Wir erklären, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten oder geleistet hat. Alle angegebenen Transaktionen haben zu marktüblichen Bedingungen stattgefunden. Eine Benachteiligung der Gesellschaft ist nicht zu erkennen. Im Übrigen wurden auf Veranlassung der beherrschenden Unternehmen oder deren verbundener Unternehmen keine Maßnahmen getroffen oder unterlassen. Deshalb konnten auch keine Nachteile für die Gesellschaft durch einen etwaig unterlassenen Nachteilsausgleich entstehen.

## 12. Nicht-finanzieller Leistungsindikator

Unter der Berücksichtigung einer nachhaltigen Unternehmensstrategie, konzentriert sich die Covivio neben der Erreichung klassischer wertorientierter Unternehmensziele auf ihre Verantwortung im Bereich Umwelt und Soziales. Das Unternehmen orientiert sich dabei an den Vorgaben des "European Green Deals" und betrachtet die durch die EU formulierten ESG-Richtlinien (Environmental = Umwelt; Social = Soziale Verantwortung und Governance = verantwortungsvolle Unternehmensführung) für ihre Branche als Bestandteil ihrer nicht finanzieller Leistungsindikatoren.

Im Unternehmensverbund der französischen Mutter, Covivio SA, unterliegt das Unternehmen nicht der Berichterstattungspflicht gemäß der EU-Taxonomie und der "Corporate Sustainability Reporting Directive" (CSRD). Entsprechende Kennzahlen und Angaben aus Aktivitäten der Covivio Immobilien Gruppe werden dabei in der Konzernberichterstattung der Covivio SA berücksichtigt und veröffentlicht.

### 12.1 Umwelt

Unter Umwelt oder auch Umweltschutz betrachtet die Covivio zum einen den globalen Fußabdruck des Unternehmens im Sinne des GHG-Protokolls (Greenhouse Gas Protocol, dt. Treibhausgasprotokoll) zur wesentlichen Bilanzierung ihrer Treibhausgasemissionen, als auch den CO<sub>2</sub> -Pfad ihrer Immobilien auf Basis der ermittelten CREEM-Pfade (CREEM: Carbon Risk Real Estate Monitor). Hierzu setzt die Covivio weiterhin auf das bereits im Jahr 2022 eingeführte Analyse-Tool "B2Zero" der Firma Impact um das seitens der Covivio SA vorgegebene Ziel, ihre CO<sub>2</sub> -Emissionen bis 2030 um 40 % im Vergleich zu 2010 zu reduzieren, zu erreichen und den Fortschritt entsprechend zu monitoren.

Gemeinsam mit Impact wird die genutzte Software auf Basis aktueller Werte mit Bezug auf Verbräuche und technischer Ausstattung der Gebäude auf dem aktuellen Stand gehalten, um ein bestmögliches Entwicklungsszenario darstellen zu können. Dabei unterliegt das System einer stetigen Weiterentwicklung um in Zukunft als Single "Point of Truth" über den technischen Zustand, monatsaktuell berichten zu können. Die hieraus resultierenden Ergebnisse sind ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Portfolioentwicklung bzw. ein Indikator für geplante energetische Maßnahmen zur Erreichung der CO<sub>2</sub> -Einsparziele bei gleichzeitiger Steigerung der Ertragskraft. Neben der energetischen Sanierung unserer Bestände als Beitrag zum Klimaschutz, fokussiert sich die Covivio verstärkt auf die Installation von nachhaltig energetischen Heizanlagen. Hierzu zählt beispielweise der sukzessive Einbau von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Rahmen von energetischen Sanierungen und der verstärkte Fokus auf die Versorgung durch Fernwärme, in Abhängigkeit der kommunalen Wärmeplanung.

Verfolgt der Klimaschutz im oben genannten Punkt die Reduzierung der Erderwärmung durch die Verringerung des Treibhausgasausstoßes, betrachtet die Covivio parallel nötige Anpassungen an den Klimawandel und verwendet hier die Climate Value at Risk-Lösung des Unternehmens MSCI (Morgan Stanley Capital International) zur Einordnung von Klimarisiken im Immobilienbestand an.

Bei der Verwendung unterschiedlicher Bauprodukte und beim Einbau technischer Anlagen, setzt die Covivio auf energieeffiziente Geräte in den oberen Energieeffizienzklassen sowie auf wassersparende Armaturen im Sanitärbereich, welche bereits heute im Rahmen der HQE-Zertifizierungssystem gefordert werden und gleichzeitig die Anforderungen der EU-Taxonomie für "Nicht-Wohngebäude" als sogenanntes "Do Not Significant Harm-Kriterium" erfüllt. Bei Bestandssanierungen bzw. in den Ausschreibungen und Einheitspreis-



abkommens werden ausschließlich in der EU zugelassene Produkte mit der entsprechenden "CE-Kennzeichnung" verwendet. Darüber hinaus setzt die Covivio auf Umweltlabel wie den "Blaue Engel" oder das "FSC-Siegel". Wärmedämmmaßnahmen an Bestandsbauten erfolgen zum Beispiel fast ausschließlich unter der Verwendung von Mineralwolle.

Seit fünf Jahren setzt das Unternehmen auf das französische Nachhaltigkeits-Zertifizierungssystem HQE (Haute Qualité Environnementale), sowohl im Wohnbestand als im Neubau. Im Dezember 2024 startete die Neubewertungsphase der Bestandszertifizierung. Dieses beinhaltet im internationalen System von HQE eine regelmäßige Begehung der Wohngebäude auf Basis von Stichproben und die in die Praxis umgesetzte nachhaltige Bewirtschaftung zu überprüfen. Hierzu setzt das System auf den folgenden Aufbau:

– "Responsible Management System" - eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung unter Betrachtung unterschiedlicher Corporate Governance-Themen.

– "Building quality and operating practices" -. Hierbei steht zu einem die Qualität der Gebäude und dessen Bewirtschaftung im Fokus.

Um ihren nachhaltigen und qualitativen hohen Ansatz bei Neubauprojekten zu unterstreichen, setzt das Unternehmen auf die Verwendung unterschiedlicher Zertifizierungssysteme. So wird neben der HQE-Zertifizierung im Neubau ebenfalls auf eine Zertifizierung nach NAWOH (Nachhaltigkeit im Wohnungsbau) gesetzt, welches durch das Siegel QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gesetzten Anforderungen erfüllt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten die 3 Neubauprojekte Hochstraße 12 und 22 sowie das Projekt Urbanstraße 96 die Höchstauszeichnung "EXCEPTIONAL".

Der überwiegende Teil der von der Covivio durchgeführten Maßnahmen im Neu- und Bestandsbau erfolgen nach den gängigen Fördermodellen. So werden energetische Modernisierungen im Wesentlichen über das Förderprogramm für effiziente Gebäude für Einzelmaßnahmen (BEG-EM) durchgeführt und die entsprechenden Zuschüsse aus diesem Programm in Anspruch genommen.

Neubauprojekte sowie Dachaufstockungen erfolgen gezielt dem Effizienzhausstandard 55 EH-55).

## 12.2 Soziales

Covivio stellt den Menschen in den Mittelpunkt. Daher fokussiert sich Covivio nicht nur auf ihre Bestände oder die Projektentwicklung. Eine nachhaltige Beziehung zu ihren Mieter:innen, Mitarbeiter:innen und Lieferant:innen ist dabei ein wesentlicher Baustein um, ihrer gesellschaftlichen Verantwortung als nachhaltiges Unternehmen im Sinne der "Corporate Social Responsibility" gerecht zu werden.

## Kundenzufriedenheit

Covivio besitzt nachgefragten Wohnraum zu fairen Preisen im städtischen Umfeld. Dabei sind der tägliche Austausch und ein regelmäßiges Feedback essenziell, um eine bestmögliche Kundenzufriedenheit zu erreichen. Weiterhin können Mieter:innen ihr Anliegen in den 20 Service-Centern oder über die Kundenhotline klären. Neben den klassischen Kommunikationswegen ist seit Jahren die Einbindung einer Kunden-Mobile- und Web-App (Einbindung auf der Covivio Website) gegeben. Termine können über ein "Online-Buchungssystem" gebucht oder auf Dokumenten oder in den E-Mails über einen QR-Code abgerufen werden. Neben der direkten Kommunikation zwischen Covivio und den Mieter:innen, ist die regelmäßige Mieterinformation ein wichtiger Punkt für eine verlässliche Kommunikation. Im Rahmen eines im Jahr 2023 gestarteten Pilotprojekts, hat sich die Covivio zur Kooperation mit dem Unternehmen Kleverscreen entschieden. In ausgewählte Immobilien wurde der klassische Papier-Hausaushang durch digitale Hausaushänge/ Bildschirme ersetzt. Hierdurch erhalten Covivio-Mieter:innen schnell und unkompliziert wichtige Informationen oder Terminankündigungen.

Im Rahmen der Umsetzung des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes hat Covivio in Kooperation mit Vodafone einen Rahmenvertrag abgeschlossen, der Covivio Mieterinnen und Mietern seit dem 1. Juli 2024 den Abschluss individueller Kabel-TV-Verträge zu exklusiven Konditionen ermöglicht. Diese Partnerschaft unterstützt den flächendeckenden Glasfaserausbau und gewährleistet eine moderne TV-Versorgung in unseren Wohnobjekten.

Ebenfalls wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr erste Covivio-Bestände mit "Smart-Meter" ausgestattet. Neben der eigenständigen Abrechnung von Heizkosten ist es der Covivio dadurch u.a. möglich Verbräuche zielgenauer zu bewerten und die Mieter:innen darüber zu informieren. Die Integration eines Smart Meter System mit den dazugehörigen Gateways erlaubt dem Unternehmen ebenfalls die Einführung des digitalen Heizungskellers. Erste Heizungsanlagen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich ausgestattet. So erlaubt die Installation im bisherigen Schritt, das Abrufen wesentlicher Kennzahlen, die Sicherstellung des ordnungsgemäßen Anlagenbetriebs, die automatische Erkennung von Optimierungspotenzialen wie Nachtabsenkung, Heizungskurvenanalysen sowie ein optimiertes Geräte-Management. Dabei sieht die Covivio den intelligenten Heizungskeller als ersten Schritt zum smarten und selbst agierenden/ steuernden Heizungsanlage an.

Ein weiterer Baustein zur Verbesserung der Serviceleistung der Covivio ist das Insourcing von Hausmeister:innenarbeiten in Teilbeständen. Die Aufgabe dieser Hausmeister:innen ist es Kundenanliegen, kleinere Probleme wie das Austauschen von Leuchtmitteln oder weitere kleinere Reparaturen durchzuführen. Ebenfalls gehört eine regelmäßige Überprüfung der Objekte in Bezug auf Verkehrssicherheit, Ordnung, Müllaufkommen etc. in den Gemeinschaftsbereichen oder im Außenbereich zu ihren Aufgaben. Die Hausmeister:innen sind für Mieter:innen und Covivio-Mitarbeiter:innen direkter Ansprechpartner vor Ort.

Die Covivio wurde in einer Studie des Wirtschaftsmagazins Focus Money erneut als einer der fairsten Vermieter Deutschlands ausgezeichnet. Im Januar 2025 erhielt das Unternehmen bereits zum siebten Mal in Folge die Bewertung "sehr gut". Zudem wurde Covivio in weiteren Kategorien mit ausgezeichnet, darunter "Höchste Weiterempfehlung", "Höchste Kompetenz" sowie erstmals mit dem Siegel "Digital-Champion".

Ebenfalls führt Covivio regelmäßig alle zwei Jahre in Zusammenarbeit mit einem unabhängigen Marktforschungsinstitut eine Studie zur Mieter:innen Zufriedenheit durch. Die Ergebnisse der Befragung aus Oktober/November 2024 werden im nächsten Geschäftsjahr erwartet.

## Modernes Arbeitsumfeld und Wohlbefinden der Mitarbeiter:innen





Als zukunftsorientiertes Unternehmen übernimmt Covivio Verantwortung für das Wohlbefinden ihrer Mitarbeiter:innen. Das Unternehmen setzt auf ein umfangreiches Angebot aus Sport, Gesundheit, Weiterbildung, persönlicher Entwicklung und Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Durch zielgruppenspezifische Programme bekräftigt das Unternehmen die Diversität und Gleichberechtigung innerhalb des Unternehmens.

Die Covivio ist bestrebt ihren Mitarbeiter:innen ein modernes Arbeitsumfeld zu bieten zu dem heute auch als ein wesentlicher Bestandteil mobiles und hybrides Arbeiten zählt. So sind Laptops, entsprechende Software Tools und eine agile Kommunikation- und Meetingstruktur heute eine Selbstverständlichkeit. Dennoch ist es für ein gutes "Wir-Gefühl" wichtig, dass sich Mitarbeiter:innen persönlich am Arbeitsplatz begegnen. Hierfür wurden Meeting-Points, bzw. gemeinschaftliche Bereiche, um den persönlichen Austausch zu fördern, geschaffen. Gratis-Kaffee/ Tee, Wasser und Obstkörbe stehen dort zur Verfügung. Innerhalb der Unternehmenszentrale in Oberhausen setzt die Covivio seit Januar 2024 auf ein nachhaltiges Catering mit regionalen Produkten und einem ausgewogenen Angebot innerhalb ihrer Kantine. Covivio legt darüber hinaus Wert auf gemeinsame Aktivitäten z.B. die Teilnahme an Firmenläufen und Drachenboot-Rennen sowie Mitarbeiter:innen Feste wie z.B. Sommerfeste.

Mehr Flexibilität bei der persönlichen Gestaltung der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben haben Covivio Mitarbeiter:innen seit dem Geschäftsjahr 2024 aufgrund der nunmehr bestehende Möglichkeit, durch die Umwandlung von Teilen des Weihnachtsgeldes beziehungsweise des variablen Vergütungsbestandteils (Bonus) bis zu drei zusätzliche Urlaubs-/Freistellungstage pro Jahr zu erlangen.

Covivio führt regelmäßig über ein unabhängiges Marktforschungsinstitut Mitarbeiter:innen Befragungen durch, um den Grad des Engagements und der Verbundenheit zum Unternehmen zu messen und Verbesserungspotentiale zu identifizieren. Die nächste Durchführung ist für das Jahr 2025 geplant.

Auf Basis der Umfrageergebnisse der Vorjahre und des durchgeführten Führungskräfte Curriculum, konnte Covivio die im Vorjahr eingeführten strukturierten Mitarbeiter:innen Feedback- & Entwicklungs-Prozesse weiter ausbauen und zu einem festen Bestandteil der Mitarbeitenden Entwicklung etablieren.

Auch gesundheitliche Präventionsmaßnahmen wie regelmäßige Gripeschutzimpfungen, Hautkrebscreenings oder Rückenvorsorge-Untersuchungen gehören bei der Covivio zum etablierten Standard. Zusätzliche wurde den Mitarbeiter:innen in 2024 erstmals die Teilnahme an einer virtuellen Gesundheitswoche einer großen Krankenversicherung ermöglicht. Die Personalabteilung arbeitet darüber hinaus kontinuierlich an einer weiteren Verbesserung des Angebots.

Schließlich hat Covivio das Format Family Day im Jahr 2024 auch an ihren Standorten in Berlin weiter ausgerollt. Ebenfalls wurde Family & Friends Events ins Leben gerufen. Hier haben Mitarbeitende mit ihren Familien und Freunden die Möglichkeit, Projekte der Covivio vor Ort durch eine Führung und einen Vortrag besser kennenzulernen und gemeinsam mit Projektbeteiligten, Kolleg:innen und Familie und Freunden bei Snacks und Getränken mehr über Projekte zu erfahren.

## Frauenförderung/Gleichstellung

Unter anderem mit dem im Unternehmen seit 2019 aufgesetzten Mentoringprogramm "Ex-Aequo" für Mitarbeiterinnen, welches auch im Jahr 2024 wieder durchgeführt wurde, setzt Covivio seine Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung und Förderung einer ausgewogenen Diversität fort. Zum 31. Dezember 2024 besteht die oberste Leitungsebene der Covivio Immobilien in Deutschland (d.h. Vorstand und Aufsichtsrat der Covivio Immobilien SE sowie die Geschäftsführung der größten personalhaltenden und zentralen Konzern-Servicegesellschaft, Covivio Immobilien GmbH) zu 27 % aus Frauen und 73 % aus Männern. Die erste Führungsebene unterhalb der Geschäftsführung der Covivio Immobilien GmbH (Bereichs-, Abteilungs-, und Regionalleitung, inklusive Stellvertreter:innen) ist aktuell zu 30 % mit Frauen besetzt, die zweite Führungsebene zu 28 %.

Weitere Einzelheiten hierzu und zu den von Covivio ergriffenen Maßnahmen zur Gleichstellung finden sich im separaten "Bericht zur Gleichstellung und Entgeltgleichheit", welcher als Anlage zum Konzernlagebericht 2024 veröffentlicht wird.

## Ausbildung & duales Studium

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Covivio insgesamt 15 Auszubildende (i. Vj.: 16), davon 3 dual Studierende. Der Bedarf und die damit offenen Ausbildungsplätze im Vergleich zu den Vorjahren spiegeln letztendlich den Bedarf an Fachkräften wider. Auch im abgelaufenen Jahr war Covivio verstärkt auf Job-Börsen und an Universitäten vertreten.

## Gesellschaftliche Verantwortung

Als große Bestandhalter- und Projektentwicklerin ist sich Covivio ihrer sozialen Verantwortung bewusst und setzt dabei auf lebendige und soziale Quartiere, in denen sich Menschen wohlfühlen.

Neben der Erhaltung der Immobilienbestände durch gezielte technische Maßnahmen und Pflege der Quartiere, bietet die Covivio in Kooperation mit Sozialverbänden, wie Hilfe Daheim in Mülheim an der Ruhr oder dem Sozialen Ring Rhein-Ruhr, dem Caritasverband Ostvest e.V. gesundheitsorientierte Unterstützung an. Auch Nachbarschaftsinitiativen sowie die Kooperation mit Sportvereinen und vielen anderen Akteuren gehört zu ihrer gesellschaftlichen Verantwortung. Denn ein gutes Miteinander fördert ein gutes Zusammenleben und schafft attraktive Lebensräume.

Durch die Zusammenarbeit mit dem Caritasverband Ostvest e.V. profitieren die Covivio Mieter:innen in Datteln von einer Vielzahl an Serviceangeboten aus den Bereichen Gesundheit und Pflege, z.B. durch Alltagshilfe, Betreuungs- und Pflegeleistungen, Unterstützung bei Verwaltungs- und Behördengängen oder Beratungsangebote. Das Ziel der Kooperation ist es, die Autonomie der Mieter:innen zu fördern, damit sie die Herausforderungen des Alltags allein bewältigen können und ihnen so eine möglichst lange Zeit in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.





Covivio ist sich ihrer Verantwortung als große Vermieterin bewusst. Mieterhöhungen werden im gesetzlichen Rahmen und mit Augenmaß durchgeführt. Mieter:innen erhalten umfangreiche Informationen auch zur Härtefall Regelung der Covivio, die sicherstellt, dass die Miete 30 % des Einkommens der Mietenden nicht überschreitet. Covivio achtet auf eine soziale Ausgewogenheit in ihren Beständen. Als Mitglied im BBU sowie weiteren Fachverbänden ist Covivio im regelmäßigen Austausch innerhalb der Wohnungswirtschaft sowie der Politik und unterstützt ein Miteinander zur Lösung der dringlichen Erfordernisse im Bereich Schaffung neuer Wohnungen sowie sozial verträglicher Mieten.

Die Covivio-Stiftung unterstützt in ihrer sozialen Verantwortung, zum Beispiel durch ihre Patenschaft den gemeinnützigen Verein "RUHRWERKSTATT" aus Oberhausen mit dem Projekt "Bildungsbrücke", welches jungen Menschen dabei hilft den Weg von der Schule in die Ausbildung und in den Beruf zu erleichtern.

Im Berichtsjahr wurden die Tafel Deutschland e. V. sowie die Berliner Tafel in die Stiftung aufgenommen, um die Unterstützung bei der Lebensmittelrettung und der Hilfe für von Armut betroffene Menschen weiter auszubauen. Hervorzuheben ist das Kimba-Programm der Berliner Tafel, das rund 4.000 jungen Menschen ermöglicht, in Kochkursen in den Räumlichkeiten der Tafel als auch in Schulen und Kindertagesstätten gesunde und vegetarische Gerichte aus regionalen Zutaten zuzubereiten.

Zudem wurden im Rahmen des Programms SoCovivio über 150 Mitarbeitende mobilisiert, die gemeinsam mit rund 800 Freiwilligenstunden vor allem die mit der Stiftung verbundenen Organisationen bei Teamevents das ganze Jahr über unterstützen.

## 12.3 Innovation & Digitalisierung

Die laufende Umstellung und Integration auf das SAP/4HANA-System wird auch zukünftig das Fundament für alle wesentlichen Geschäftsprozess um Unternehmen sein.

Das Projekt wird planmäßig Mitte des kommenden Jahres in den Live-Betrieb übergehen. Nach der erfolgreichen Integration wird das System weiterhin die wesentliche Datenbasis unterschiedlicher digitaler Prozesse sein. So wird insbesondere bei der Einführung neuer Software auf die Schnittstellen-Komptabilität zum SAP-System geachtet. Parallel müssen bestehende System und Programmierungen an die neue SAP-Programmierung angepasst werden, um einen laufenden Geschäftsbetrieb zu garantieren.

Weiterhin fokussiert man sich im Unternehmen darauf, "nicht digitale Prozesse" zu digitalisieren, wie z.B. den Rechnungseingangsprozess. Um dieses Problem zu begegnen, setzt die Covivio im Rahmen eines Pilotprojekts auf die KI-gestützte Software Umango. Umango liest die Daten aus gescannten Rechnungen aus und erfasst diese in SAP. Im Bereich Betriebskosten ordnet sie die Rechnungen zudem den entsprechenden Verbrauchsstellen zu und erleichtert die Erstellung von Abrechnungen innerhalb der bestehenden SAP-Landschaft.

Um den oben genannten Geschäftsprozessen und den neuen hinzugekommenen gesetzlichen Informationspflicht gemäß der aktuellen Heizkostenverordnung gerecht zu werden. Hat sich die Covivio dazu entschieden, ihre Gebäude sukzessive mit Smart Metern auszustatten. Dazu kooperiert die Covivio mit dem Unternehmen KUGU. KUGU stellt dabei die entsprechende Software zur Erfassung und Abrechnung der Heizungsverbräuche/-kosten bereit. Parallel erfolgt als zusätzlicher Nebeneffekt der weiteren technischen Anpassungen die "Digitalisierung des Heizungskellers". Dies wird aktuell im Rahmen von kleineren Pilotprojekten an unterschiedlichen Standorten durchgeführt. Diese Digitalisierungsmaßnahme ermöglicht Covivio eine Echtzeitüberwachung ihrer Heizungsanlagen, die u.a. eine rechtzeitige Warnung vor einer möglichen Havarie sicherstellt.

In ihren Immobilien setzt Covivio weiterhin auf eine starke Zusammenarbeit mit dem Hersteller KIWI-KI für digitalisierte Schließsysteme. Nach dem Hauseingangstüren in den Standorten Berlin, Dresden, Leipzig und Hamburg Schritt für Schritt vollständig ausgestattet werden. Startete im Jahr 2024 die Projektierung und die im Jahr 2025 geplante sukzessive Ausstattung in NRW. Insgesamt wurden bisher 1.630 Gebäudeeingänge mit KIWI-KI ausgestattet. Dazu kommen 779 Schlüsseltresore und insgesamt 20 Service Center der Covivio.

Das System erleichtert spürbar die Zusammenarbeit mit Handwerkern und Entsorgern, da diese schnell durch ein dynamisches Rechte-Management, Zugang zu Baustellen, technischen Anlagen oder Müllräumen erhalten.

Neben SAP setzt das Unternehmen im gesamten Covivio-Konzern auf Lösungen des Unternehmen Microsoft und bedient sich insbesondere an den bereitgestellten PowerApps, PowerAutomate und PowerBI.

Dabei ermöglichen die genannten Tools über einfache Lösungswege die Digitalisierung von Prozessen, die Integration von eigenen App-Lösungen und die grafischen Darstellungen von Auswertungen.

Im Property Management, im Betrieb, unterstützen bereits mehrere unterschiedliche Lösungen im Alltag. So werden zum Beispiel Leistungsprüfungen, Sicherheitsbegehungen zur Verkehrssicherung oder Vorschläge sowie anfängliche Planungen für Wohnungsmodernisierungen über Apps geplant bzw. sichergestellt. PowerBI wird bereits heute für unterschiedliche Auswertungen im Bereich Portfolio-Management und Property Management genutzt.

Oberhausen, 11. Februar 2025

**Covivio Immobilien SE**

*Vorstand*

*Dr. Daniel Frey*

## Bericht zur Gleichstellung und Entgeltgleichheit

## Veröffentlichung als Anlage zum Konzernlagebericht 2024



Covivio ist überzeugt, dass Vielfalt auf allen Ebenen der Schlüssel zu nachhaltigem Unternehmenserfolg ist. Ein Team ist harmonischer und effizienter, wenn das Verhältnis von Frauen und Männern, Altersgruppen und kulturellen Hintergründen ausgewogen ist. Daher hat sich Covivio zum Ziel gesetzt, Fach- und Führungspositionen in einem ausgeglichenen Verhältnis zu besetzen und dabei insbesondere auf Chancengleichheit bei Bewerbungsprozessen und Beförderungen zu achten. In diesem Zusammenhang ist auch die Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie ein besonderes Anliegen von Covivio.

Die oberste Leitungsebene der Covivio Immobilien-Gruppe in Deutschland (d.h. Vorstand und Aufsichtsrat der Covivio Immobilien SE sowie die Geschäftsführung der größten personalhaltenden und zentralen Konzern-Servicegesellschaft, Covivio Immobilien GmbH) besteht zurzeit zu 27 % aus Frauen und 73 % aus Männern. Die erste Führungsebene unterhalb der Geschäftsführung der Covivio Immobilien GmbH (Bereichs-, Abteilungs-, und Regionalleitung inklusive Stellvertreter:innen) ist aktuell zu 30 % mit Frauen besetzt, die zweite Führungsebene zu 28 %.

## Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung von Frauen und Männern

### 1. Mentoringprogramm Ex-Aequo für Mitarbeiterinnen

Die Zahl der weiblichen Führungskräfte liegt noch unter dem Anteil der Frauen an der Gesamtbelegschaft. Deshalb wurde dieses Programm gestartet, das die Gleichstellung der Geschlechter in Bezug auf Frauen innerhalb der Gruppe fördern soll. Jährlich können deshalb europaweit rund 20 bis 30 Covivio-Mitarbeiterinnen daran teilnehmen, davon zuletzt 11 aus Deutschland. Über einen Zeitraum von rund 18 Monaten haben sie Mentorinnen bzw. Mentoren an ihrer Seite und können an einem Ex-Aequo-Rahmenprogramm mit Diskussionen und Fortbildungen teilnehmen. Bei den Mentorinnen und Mentoren handelt es sich um Führungskräfte von Covivio aus Deutschland, Frankreich und Italien, die ihre Mentees partnerschaftlich begleiten.

Dabei ist Ex-Aequo explizit kein reines Führungskräfte-Programm: Alle Mitarbeiterinnen der Covivio in Europa können sich bewerben, es gibt keine Einschränkungen bezüglich Alter, Karrierestufe oder Karriereziel. Wichtig sind Motivation und Engagement jeder einzelnen Bewerberin sowie eine Berufserfahrung von mindestens drei Jahren und eine Unternehmenszugehörigkeit von mindestens sechs Monaten.

Der Erfolg des Programms spiegelt sich in der anhaltend hohen Nachfrage nach Teilnahmeplätzen und dem positiven Feedback der Absolventinnen wider.

### 2. Vereinbarkeit von Beruf und Familie

Ein weiterer zentraler Themenbereich ist für Covivio die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Deshalb wurde eine Projektgruppe "Vereinbarkeit Beruf und Familie" eingesetzt, die eine Vielzahl von Vorschlägen erarbeitet und mit der Geschäftsleitung diskutiert hat. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden nun sukzessive umgesetzt.

In diesem Zusammenhang wurde beispielsweise die Betriebsvereinbarung über mobiles Arbeiten erweitert. Diese sieht bereits seit ihrer Einführung im Jahr 2020 verschiedene "Öffnungsklauseln" vor, die es erlauben, von der Möglichkeit des mobilen Arbeitens auch außerhalb des grundsätzlich vereinbarten Rahmens Gebrauch zu machen (also z.B. in größerem Umfang oder von einem anderen Ort aus). Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu erleichtern, wird in der nun ergänzten neuen Regelung klargestellt, dass von diesen "Öffnungsklauseln" insbesondere dann Gebrauch gemacht werden soll, wenn es um Ausnahmesituationen im familiären Umfeld geht (z.B. Organisation von Pflege für nahe Angehörige, die nicht in Wohnortnähe wohnen, ungeplante Schulschließungen etc.).

Zudem wird zurzeit vom Personalbereich eine Informationsseite zum Thema Vereinbarkeit von Beruf und Familie im Covivio Intranet aufgebaut, welche die Mitarbeitenden bei der Suche nach Informationen zum Thema Schwangerschaft, Familie, Mutterschutz, Elternzeit, Elterngeld etc. unterstützen soll. Neben den öffentlich verfügbaren Informationen werden insbesondere auch die bei Covivio gültigen Sonderregelungen gebündelt dargestellt. Hierzu zählt beispielsweise die Möglichkeit, für die Organisation der bedarfsgerechten Pflege oder einer pflegerischen Versorgung eines nahen Angehörigen in einer akuten Pflegesituation bis zu fünf Arbeitstage pro Jahr und Angehörigem unter Fortzahlung der Bezüge von der Arbeit freigestellt zu werden. Darüber hinaus wird es im Personalbereich zukünftig ein:e Hauptansprechpartner:in für das Thema Vereinbarkeit von Beruf und Familie geben, welche den Mitarbeitenden als erste sachkundige Anlaufstelle für alle Fragen zu dem Thema zur Verfügung steht.

Covivio bietet eine Ferienbetreuung für Kinder von Mitarbeitenden an. Seit dem Start im Sommer 2022 haben wir unser Angebot stetig erweitert und können inzwischen zwei Wochen Betreuung in den Sommerferien, eine Woche in den Herbstferien sowie seit letztem Jahr auch eine Woche in den Osterferien anbieten. Dank des positiven Feedbacks von Eltern und Kindern planen wir, unsere Ferienbetreuung auch weiterhin anzubieten. Auf Vorschlag der Projektgruppe "Vereinbarkeit Beruf und Familie" hat die Unternehmensleitung außerdem den Personalbereich nunmehr mit der Erarbeitung eines konkreten Implementierungsvorschlags für ein über die Ferienbetreuung hinausgehendes Angebot im Bereich der Kinder-Notfallbetreuung gebeten, das derzeit erarbeitet wird.

Umfragen unter Mitarbeitenden bestätigen sowohl den Erfolg der Maßnahmen als auch die Zufriedenheit der Mitarbeitenden. In einer 2023 von einem unabhängigen Dritten durchgeführten Umfrage stimmten 79 % (2021: 76 %) der Mitarbeitenden der Aussage zu, dass ein gutes Gleichgewicht zwischen ihrer Arbeit und ihrem Privatleben herrscht. Selbst Mitarbeitende, die Covivio auf eigenen Wunsch verlassen, vergeben in den Bereichen "Arbeitszeitgestaltung", "Mobiles Arbeiten" und "Familienbewusste Personalpolitik" ganz überwiegend die Noten "sehr gut" und "gut".

## Maßnahmen zur Herstellung von Entgeltgleichheit für Frauen und Männer

Für Mitarbeitende, die aufgrund eines Verweises in ihrem Arbeitsvertrag nach den Tarifverträgen der Wohnungswirtschaft vergütet werden, definieren diese geschlechtsunabhängige Vergütungskriterien, sodass die Entgeltgleichheit für Männer und Frauen bereits im tariflichen Vergütungssystem angelegt ist.

Entsprechendes gilt auch für alle anderen Mitarbeitenden bei Covivio, die gegenüber den Tarifangestellten die Mehrheit darstellen. Für diese findet eine das Vergütungsmodell regelnde Betriebsvereinbarung Anwendung, welche ebenfalls ausschließlich geschlechtsunabhängige Kriterien zugrunde legt.

Im Rahmen der regelmäßigen Überprüfung und ggf. Anpassung der Vergütung der Mitarbeitenden - auch in Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat der Covivio Immobilien GmbH - wird ein besonderes Augenmerk auf das Thema Entgeltgleichheit gelegt. Covivio hat es sich zum Ziel gesetzt, etwaige ungerechtfertigte Ungleichheiten alsbald zu beseitigen. Zu diesem Zwecke erstellt der Personalbereich Vergütungsanalysen für die verschiedenen Stellen/Funktionen/Tätigkeiten im Unternehmen.

## Nach Geschlecht aufgeschlüsselte Angaben zu der durchschnittlichen Gesamtzahl der Beschäftigten sowie zu der durchschnittlichen Zahl der Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigten

Deutsche Covivio Immobilien-Gruppe	Gesamt 2024	Gesamt 2023	Frauen 2024	Frauen 2023	Männer 2024	Männer 2023
(Durchschnittswerte auf Basis der Quartalszahlen des Jahres*)						
Gesamt	592	621	282	289	310	332
			(48 %)	(47 %)		
Vollzeit	495	520	193	201	302	319
			(39 %)	(39 %)		
Teilzeit	97	101	89	88	8	13
			(92 %)	(87 %)		
Covivio Immobilien GmbH	Gesamt 2024	Gesamt 2023	Frauen 2024	Frauen 2023	Männer 2024	Männer 2023
(Durchschnittswerte auf Basis der Quartalszahlen des Jahres*)						
Gesamt	554	516	264	247	290	269
			(48 %)	(48 %)		
Vollzeit	461	431	179	170	282	261
			(39 %)	(39 %)		
Teilzeit	93	85	85	77	8	8
			(91 %)	(91 %)		

\* Angabe nach Köpfen ohne Student:innen, Praktikant:innen, Aushilfen und Minijobber:innen.

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Covivio Immobilien SE, Essen

### Prüfungsurteile



Wir haben den Konzernabschluss der Covivio Immobilien SE, Essen, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden "zusammengefasster Lagebericht") der Covivio Immobilien SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Die im Abschnitt "Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden "IFRS Accounting Standards"), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und

–vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt "Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

–den Bericht zur Gleichstellung und Entgeltgleichheit, der als Anlage des zusammengefassten Lageberichts enthalten ist.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

–wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

–anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.



Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.



Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 11. Februar 2025

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Rene Drotleff, 11.02.2025 Drotleff, Wirtschaftsprüfer*

*Miriam Simon, 11.02.2025 Simon, Wirtschaftsprüfer*

## Bericht des Aufsichtsrats an die Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2024

Mit diesem Bericht des Aufsichtsrats der Covivio Immobilien SE soll den Aktionären gemäß § 171 über die Tätigkeit des Aufsichtsrats Geschäftsjahr 2024 berichtet werden, d.h. insbesondere über Beratung und Kontrolle der Geschäftsführung und die Prüfung des von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschlusses, des Lageberichts und des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben, die darin bestehen, den Vorstand zu beraten und zu kontrollieren, in vollem Umfang erfüllt, wie es der gesetzliche Rahmen und die Satzung des Unternehmens vorsehen.

Der Vorstand der Covivio Immobilien SE hat rechtzeitig und ausführlich über die Tätigkeit der Gesellschaft und ihre Ergebnisse berichtet. Außerdem hat er dem Aufsichtsrat dargelegt, wie die Risiken mit den Verfahren und der internen Revision gehandhabt wurden. Die Schlussfolgerungen der Prüfungen wurden dem Aufsichtsrat mitgeteilt.

Darüber hinaus war der Aufsichtsrat in alle wichtigen Entscheidungen des Unternehmens unmittelbar eingebunden. Nach Analyse und Erörterung hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgeschlagenen Beschlüssen zugestimmt und ihn bei deren Ausführung unterstützt.

Im Jahr 2024 hat der Aufsichtsrat der Covivio Immobilien SE in 4 beraten.

## Die wichtigsten Themen des Jahres 2024

### Erste Sitzung: 14. Februar 2024

Die erste Sitzung war der Prüfung der sozialen und konsolidierten Abschlüsse des Jahres 2023 gewidmet.

Herr Daniel FREY präsentierte Einblicke in die deutsche Wirtschaftslage und hob die Herausforderungen hervor, denen man sich im Jahr 2023 gegenübersteht, wie z.B. steigende Energiepreise, hohe Zinssätze, Verlangsamung des Wirtschaftswachstums, Stagnation des Investitionsmarktes. Er erwähnte, dass der deutsche Wohnungsmarkt weiterhin starke Fundamentaldaten aufweist, die durch einen angespannten Mietmarkt angetrieben werden.

Der Jahresabschluss (Local GAAP), der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für die Covivio Immobilien SE und die Covivio Immobilien Gruppe zum 31. Dezember 2023 wurden von dem durch die Hauptversammlung bestellten Abschlussprüfer Mazars GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Diese Unterlagen und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung am 14. Februar 2024 zur Verfügung gestellt. Der Vorsitzende war vom Aufsichtsrat beauftragt worden, wie in den Jahren zuvor eine detaillierte Analyse der Jahresabschlüsse vorzunehmen und die Ergebnisse seiner Prüfung den anderen Mitgliedern des Aufsichtsrats zu erläutern.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 14. Februar 2024 den Jahresabschluss beraten und intensiv erörtert. Der Abschlussprüfer berichtete in dieser Sitzung über die Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Der Abschlussprüfer stand dem Aufsichtsrat vor, während und nach der Sitzung zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat insbesondere auch dazu Stellung genommen, ob das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem wesentliche Mängel aufweist.

Schwachstellen in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess. Der Abschlussprüfer hatte insoweit keine Beanstandungen. Der hat den Prüfungsbericht und das Ergebnis der Prüfung zur Kenntnis genommen.

Zu dem vom Vorstand vorgelegten Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 14. Februar 2024 nach eigener Prüfung bestätigt, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und keine Einwendungen gegen den Bericht erhoben.



Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 jeweils unter Berücksichtigung des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers sowie des Vorschlags des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns und des Ausschüttungsvorschlags geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat zugestimmt:

- den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist,
- den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns und den Ausschüttungsvorschlag,
- die vom erstellten konsolidierten Finanzausweise,
- der vom Verwaltungsrat erstellte zusammengefasste Lagebericht und
- der vom erstellte Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat zur Vorbereitung der Generalversammlung am 16. April 2024 zugestimmt:

- den Entwurf des Berichts des Aufsichtsrats an die Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2023, und
- die folgenden 4 Vorschläge, die der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden:
  - Ausschüttung einer Dividende gemäß dem Vorschlag des Verwaltungsrats
  - Erteilung der Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für ihre Tätigkeit Geschäftsjahr 2023
  - Erteilung der Entlastung für die Mitglieder des Verwaltungsrats für ihre Tätigkeit im Haushaltsjahr 2023
  - Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, zur Prüfung des jährlichen konsolidierten IFRS- und Sozialabschlusses für das Geschäftsjahr 2024

Schließlich stimmte der Aufsichtsrat allen Vorschlägen des Vergütungsausschusses zu:

- Festlegung des Bonus von Herrn Daniel FREY für das Jahr 2023
- Definition der freien Aktien für Herrn Daniel FREY
- Leistungskriterien für die Boni von Herrn Daniel FREY für das Jahr 2024
- Verlängerung des Mandats von Herrn Daniel FREY als CEO der Covivio Immobilien SE und Verlängerung des Dienstvertrages mit der Covivio Immobilien GmbH um jeweils 3 Jahre, d.h. bis zum 30.06.2028

## 2. Sitzung: 16. April 2024

In dieser Sitzung gaben Herr Daniel FREY und Frau Katja STIEFENHÖFER einige Einzelheiten zum Umfeld in Deutschland bekannt, wobei sie Themen wie den Status des Investmentmarktes in Deutschland in Berlin und einen Überblick über die Finanzkennzahlen der deutschen Wettbewerber behandelten. Frau Katja STIEFENHÖFER stellte abschließend fest, dass Covivio Immobilien dank seines qualitativ hochwertigen Portfolios, starker operativer Indikatoren und einer soliden Schuldenstruktur weiterhin gut aufgestellt ist, um die aktuellen Marktherausforderungen zu meistern, und eine unveränderte Dividendenpolitik verfolgen wird.

Frau Katja STIEFENHÖFER und Herr Daniel FREY stellten die Tätigkeit des Unternehmens für das erste Quartal 2024 vor.

Daniel FREY erläuterte die Veräußerungsaktivitäten sowohl bei Privatisierungen als auch bei Blockverkäufen. Was die Blockverkäufe betrifft, so wurde das Joint-Venture-Abkommen für das Frieda-Portfolio unterzeichnet:

- ein 8-Objekt-Portfolio in guten Berliner Lagen mit einer Bruttorendite von 3,7% und einem Schätzwert von 3.937 €/m<sup>2</sup>
- Ziel ist es, einen Teil der Anteile an einer Berliner PropCo zu veräußern, ein Joint Venture mit dem Investor zu gründen und die Mehrheit, das Asset Management und das Property Management des Portfolios zu behalten sowie die attraktive Finanzierung aufrecht zu erhalten
- Der Kaufpreis wurde bestätigt und entspricht dem von CDC im Oktober 2023 veröffentlichten LoI mit einer Bewertung von 274 Mio. € für das Gesamtportfolio, wobei CDC 49% des Portfolios erwerben würde (39% werden von Covivio Immobilien und 10% von Covivio verkauft), was zu einem Abschlag von -0,8% gegenüber der Bewertung zum 31.12.2023 führt.
- der SPA wurde am 12.04.2024 zu den vereinbarten Bedingungen unterzeichnet.



Herr Daniel FREY, Herr Yves MARQUE und Herr Carl THEVENET präsentierten auch die Ausrichtung des Portfolios an der EU-Taxonomie, den Peer-Benchmark mit den Peers und die 4 Hauptpfeiler der ESG-Strategie von Covivio Immobilien:

- Verringerung der CO<sub>2</sub> -Emissionen
- Senkung des Energieverbrauchs durch ein erhöhtes Budget für umweltfreundliche Investitionen in den kommenden Jahren
- Nachhaltigkeitslabel für alle zur Miete gebauten Gebäude
- HQE-Bewertung für die Verwaltung des bestehenden Portfolios und Verbesserung der Gesamtqualität der Gebäude durch Modernisierungen

## 3. Sitzung: 10. Juli 2024

Die Sitzung begann mit der Konstituierung und Wahl des neuen :

- Herr Christophe KULLMANN wird zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Covivio Immobilien SE für die Dauer seiner Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrats gewählt
- Herr Olivier ESTEVE wird zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Covivio Immobilien SE für die Dauer seiner Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrats gewählt
- Alle Aufsichtsratsmitglieder haben auch die individuelle Annahme ihres Mandats als Mitglied des Aufsichtsrats der Covivio Immobilien SE für 5 Jahre abgegeben

Anschließend gab Herr Daniel FREY einen Überblick über das aktuelle wirtschaftliche Umfeld, wobei er die jüngsten Ergebnisse der Europawahlen in Deutschland, die positiven Wirtschaftsindikatoren nach der Rezession im Jahr 2023, die Erholungstendenzen auf deutschen Wohnungsmarkt in Bezug auf das Investitionsvolumen und den neuen Mietspiegel in Berlin im Jahr 2024 hervorhob.

Nach der Prüfung des Halbjahresabschlusses hat der Aufsichtsrat von Covivio die Qualität der Geschäftsergebnisse des Unternehmens trotz des herausfordernden Umfelds festgestellt, das von Herrn Daniel FREY und Frau Katja STIEFENHÖFER vorgestellt wurde.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die einvernehmliche Beendigung des Makler-JV Best Place zur Kenntnis genommen und diesbezüglich keine Einwände erhoben.

## 4teSitzung: 13. November 2024

Zu Beginn der Sitzung erklärte Christophe KULLMANN, dass sowohl Sophie COLIN SANSIER als auch Emmanuel CHABAS von ihrem Amt als Mitglieder des Aufsichtsrats von Covivio Immobilien zurücktreten werden. Sébastien PEZET und Matthieu ARLOT werden in den kommenden Hauptversammlungen zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt.

Anschließend ging Daniel FREY auf die Situation des deutschen Marktes ein, der durch eine zunehmende Urbanisierung gekennzeichnet ist, die die Nachfrage antreibt und den Wohnungsbestand unter Druck setzt, sowie durch eine anhaltende Angebotsknappheit, insbesondere in den . Covivio Immobilien profitiert von diesem Trend mit seinen großen Standorten. Herr Daniel FREY erwähnte auch, dass Covivio Immobilien im Vergleich zu seinen Mitbewerbern in Bezug auf die Ergebnisse des ersten Halbjahres 2024 eine überdurchschnittliche Performance erzielt hat.

Herr Daniel FREY stellt die wichtigsten strategischen Projekte und die wichtigsten Neuigkeiten für die Immobilienverwaltung im Jahr 2024 vor:

- Gemeinschaftsunternehmen Frieda
- Verschlankung der Entwicklungsstruktur
- Verkauf von Anteilen an BestPlace
- Energiehandel für Mieter seit 2016
- Eigene Hausmeister
- Partnerschaft Vodafone
- Smart Metering und Heizkostenabrechnung

Herr Daniel FREY und Frau Katja STIEFENHÖFER stellten anschließend alle Elemente der Prognose 2024 vor, die vom Aufsichtsrat einstimmig genehmigt wurde.





Daniel FREY erläuterte die Eckpfeiler des Haushalts 2025, um die operativen Prioritäten (Verbesserung des EPRA-Ergebnisses und Beibehaltung einer starken Finanzstruktur) in einem angespannten Umfeld zu verfolgen:

- Beibehaltung des hohen flächenbereinigten Mietwachstums von 3,9 % über der Inflation
- Zusätzliche Einnahmeverbesserungen durch vernetzte Dienste anstreben
- Fortsetzung der operativen und strukturellen Kostendisziplin
- Verbesserung der Rentabilität der Entwicklungstätigkeit
- Plan für Veräußerungen: 133 Mio. € bis Ende 2025, mit einem Anstieg des Privatisierungsportfolios mit hohen Gewinnspannen
- Rotation von Vermögenswerten, einschließlich Blockverkäufen von nicht-strategischen Vermögenswerten in Höhe von 100 Mio. € hauptsächlich in NRW
- Akquisitionsplan: bis zu 150 Mio. € für Akquisitionen, entweder direkt oder durch JV mit Schwerpunkt Berlin
- Beibehaltung der Dividendenausschüttungsquote und Beibehaltung eines hohen ESG-Investitionsniveaus, das durch Neuverschuldung refinanziert werden soll
- Die Durchführung des Investitionsprogramms wird die ESG-Leistung, die Qualität und das Mietwachstum verbessern

Nach der Vorstellung der Einzelheiten durch Frau Katja STIEFENHÖFER genehmigt der Aufsichtsrat einstimmig das Budget 2025.

Darüber hinaus nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrats Kenntnis von den im Jahr 2024 durchgeführten Prüfungen, dem für 2025 vorgeschlagenen Plan für die Rechnungsprüfung und die interne Kontrolle, den drei wichtigsten Vorschriften (DSGVO, Sapin-2-Gesetz und Geldwäschebekämpfung) und den zur Bewältigung dieser Themen ergriffenen Compliance-Maßnahmen sowie der Risikokarte und dem damit verbundenen Aktionsplan.

## Prüfung der Jahres- und Konzernabschlüsse für das Haushaltsjahr 2024

Der Jahresabschluss (Local GAAP), der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für die Covivio Immobilien SE und die Covivio Immobilien Gruppe zum 31. Dezember 2024 sind von der durch die Hauptversammlung bestellten KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft worden. Die KPMG hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Diese Unterlagen und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung am 13. Februar 2025 zur Verfügung gestellt. Der Vorsitzende war vom Aufsichtsrat beauftragt worden, wie in den Jahren zuvor eine detaillierte Analyse der Jahresabschlüsse vorzunehmen und die Ergebnisse seiner Prüfung den anderen Mitgliedern des Aufsichtsrats zu erläutern.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 13. Februar 2025 den Jahresabschluss beraten und intensiv erörtert. In dieser Sitzung berichtete der Abschlussprüfer über die Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Der Abschlussprüfer beantwortete alle Fragen des Aufsichtsrates eingehend. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht und das Ergebnis der Prüfung zur Kenntnis genommen.

Zu dem vom Vorstand vorgelegten Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 13. Februar 2025 nach eigener Prüfung bestätigt, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und keine Einwendungen gegen den Bericht erhoben. Auch dieser Bericht wurde von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 jeweils unter Berücksichtigung des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers sowie des Vorschlags des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns und des Ausschüttungsvorschlags geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung billigt er den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss in der Aufsichtsratssitzung am 13. Februar 2025 entsprechend den Empfehlungen des Vorstands. Er ist damit gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht gebilligt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat zugestimmt und der Hauptversammlung empfohlen, einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

Paris, 13. Februar 2025

*Für den Aufsichtsrat*

*Christophe Kullmann, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Covivio Immobilien SE*