



Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 und zusammengefasster Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Covivio Immobilien SE
Essen

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Covivio Immobilien SE, Essen

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025

in Tausend €	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	22	5.945	3.274
Sachanlagen	23	44.983	43.170
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	24	7.484.816	7.384.296
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	31	71.323	65.913
Latente Steueransprüche	25	6.554	8.737
Derivative Finanzinstrumente	36	64.670	55.438
Langfristige Vermögenswerte		7.678.291	7.560.828
Vorräte	26	1.353	72
Vorratsimmobilien	27	131.759	140.529
Derivative Finanzinstrumente	36	12.464	16.708
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	28	0	599
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29	7.290	5.435
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo	30	11.402	18.194
Forderungen aus Ertragsteuern	25	18.808	12.700
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	31	25.566	34.040
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	32	13.059	1.171
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	10, 24	221.583	10.398
Kurzfristige Vermögenswerte		443.284	239.846
Summe Aktiva		8.121.575	7.800.674

in Tausend €	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Gezeichnetes Kapital		170.467	170.467
Kapitalrücklage		768.469	768.469
Kumuliertes Periodenergebnis		3.038.073	2.577.418
Eigenkapital der Anteilseigner	33	3.977.009	3.516.354
Nicht beherrschende Anteile	33	481.232	425.756
Gesamtes Eigenkapital		4.458.241	3.942.110
Finanzschulden	36	2.699.599	2.473.487
Derivative Finanzinstrumente	36	715	8.599
Latente Steuerschulden	25	572.075	796.948
Pensionsrückstellungen	34	32.704	34.552
Langfristige Schulden		3.305.093	3.313.586
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35	55.182	83.107
Verbindlichkeiten aus nicht abgerechneten Betriebskosten	28	5.122	0
Finanzschulden	36	211.085	385.757
Derivative Finanzinstrumente	36	3.993	1.728
Ertragsteuerverbindlichkeiten	25	40.540	41.188
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	37	42.319	33.198
Kurzfristige Schulden		358.241	544.978
Summe Passiva		8.121.575	7.800.674

Covivio Immobilien SE, Essen

Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2025

In Tausend €	Anhang	2025	2024
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		317.955	305.937
Umsatzerlöse aus Betriebskosten		227.135	198.795
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung		-220.318	-200.144
Umsatzkosten aus der Hausbewirtschaftung		-22.490	-21.278
Nettoaufwand aus der Abschreibung von Forderungen der Hausbewirtschaftung		-3.326	-3.318
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	12	298.956	279.992
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit		5.368	8.806
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen		-58.038	-56.158
Operativer Nettoaufwand	13	-52.670	-47.352
Erträge aus anderen betrieblichen Aktivitäten		2.887	2.095
Aufwendungen aus anderen betrieblichen Aktivitäten		-451	-273
Ergebnis aus anderen betrieblichen Aktivitäten	16	2.436	1.822
Erlöse aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen und Vorratsimmobilien		45.614	43.152
Herstellungskosten der veräußerten Fertigungsaufträge und Vorratsimmobilien		-39.254	-37.485
Ergebnis aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen und Vorratsimmobilien	17	6.360	5.667
Ergebnis aus sonstigen Aktivitäten	18	-14.521	-27.480
Laufendes operatives Ergebnis		240.561	212.649
Erlöse aus Immobilienverkäufen		54.015	45.432
Buchwert der veräußerten Immobilien		-46.227	-36.960
Verkaufsaufwendungen		-10.711	-6.895
Ergebnis Immobilienverkäufe	19	-2.923	1.577
Erträge aus Wertveränderungen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		242.088	176.674
Aufwendungen aus Wertveränderungen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-12.419	-245.832
Nettowertveränderung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20, 24	229.669	-69.158
Ergebnis aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und Beteiligungen	11, 31	380	-44
Operatives Ergebnis		467.687	145.024
Finanzerträge		18.762	42.291
Finanzierungsaufwendungen		-77.718	-98.926
Ergebnis aus Veränderung von aktivierten Finanzierungskosten und sonstiges		-4.242	-4.420
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	36	9.108	-32.967
Finanzergebnis	21	-54.090	-94.022
Ergebnis vor Ertragsteuern		413.597	51.002
Ertragsteuern	25	213.656	-12.794
Konzernüberschuss/-fehlbetrag		627.253	38.208
davon entfallend auf Nicht beherrschende Anteile		62.581	10.062
davon entfallend auf Anteilseigner der Covivio Immobilien-Gruppe		564.672	28.146
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	33	6.087	-18.583
Latente Steuern auf das sonstige Ergebnis	25	-1.005	1.089
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		5.082	-17.494
Gesamtergebnis		632.335	20.714
davon entfallend auf Nicht beherrschende Anteile		62.581	10.062
davon entfallend auf Anteilseigner der Covivio Immobilien-Gruppe		569.754	10.652

Covivio Immobilien SE, Essen

Kapitalflussrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

in Tausend €	2025	2024
Konzernüberschuss/-fehlbetrag (einschließlich Minderheitenanteile)	627.253	38.208
Abschreibungen auf immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen	14.819	27.003
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen (u.a. Veränderungen der Pensionsrückstellungen)	-529	-94
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-229.669	69.158
Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten	-9.107	32.967
Gewinn / Verlust aus Anlagenabgängen und Endkonsolidierung	2.863	-1.568
Ergebnis aus der Veränderung von aktivierten Finanzierungskosten	2.298	2.331
Cashflow nach Fremdkapitalkosten und Steuern	407.928	168.005
Sonstiges Finanzergebnis	141.742	58.729
Ertragsteueraufwand (inklusive latente Steuern)	-213.658	12.794
Cashflow vor Fremdkapitalkosten und Steuern	336.012	239.528
Gezahlte Ertragsteuern	-18.793	-16.537
Zunahme / Abnahme der Forderungen, Vorräten und sonstige Aktiva	8.289	-1.559
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Passiva	-11.717	35.226
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	24	21
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	313.815	256.679
Veränderungen durch den Zugang / Abgang konsolidierter Unternehmen	258	68.651
Auszahlungen für Zugänge von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	-3.346	-1.809
Auszahlungen für Zugänge von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-4.586	-4.757
Auszahlungen für Zugänge von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-139.317	-162.549
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	55.617	22.927
Auszahlungen in nicht konsolidierte Beteiligungen	0	0
Einzahlungen durch nicht konsolidierte Beteiligungen	9	2.369
Erhaltene Zinsen	18.762	41.441
Veränderung von Zahlungsmitteln mit Verfügungsbeschränkung	0	10
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-72.603	-33.717
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-109.099	-109.099
Gezahlte Dividenden an Minderheitengesellschaftern	-7.363	-18.010
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	621.883	426.885
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-653.583	-421.020
Auszahlungen für Zinssicherungsinstrumente	-1.500	-2.527
Gezahlte Zinsen (inkl. aktivierte Fremdkapitalkosten)	-79.662	-98.380
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-229.324	-222.151
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel	11.888	811
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn der Berichtsperiode	1.171	360
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Bilanzstichtag	13.059	1.171
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.888	811

Covivio Immobilien SE, Essen

Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

in Tausend €			Kumuliertes Periodenergebnis					
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Übrige Rücklagen	OCI (recyclable)	OCI (non recyclable)	Konzern-anteile	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2024	170.467	768.469	2.704.626	-5.450	-23.311	3.614.801	365.053	3.979.855
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0	50.641	50.641
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	0	28.146	0	0	28.146	10.062	38.208
Im OCI erfasste Gewinne / Verluste	0	0	0	0	-18.583	-18.583	0	-18.583
Im OCI erfasste latente Steuern	0	0	0	0	1.089	1.089	0	1.089
Ausschüttung an Gesellschafter	0	0	-109.099	0	0	-109.099	0	-109.099
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	0	0	-80.953	0	-17.494	-98.447	10.062	-88.385
Stand 31.12.2024 / 01.01.2025	170.467	768.469	2.623.673	-5.450	-40.805	3.516.354	425.756	3.942.110
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0	-7.105	-7.105
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	0	564.672	0	0	564.672	62.581	627.253
Im OCI erfasste Gewinne / Verluste	0	0	0	0	6.087	6.087	0	6.087
Im OCI erfasste latente Steuern	0	0	0	0	-1.005	-1.005	0	-1.005
Ausschüttung an Gesellschafter	0	0	-109.099	0	0	-109.099	0	-109.099
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	0	0	455.573	0	5.082	460.655	62.581	523.236
Stand 31.12.2025	170.467	768.469	3.079.246	-5.450	-35.723	3.977.009	481.232	4.458.241

IFRS-Konzernanhang

1.	Berichtendes Unternehmen	3
2.	Grundlagen der Abschlusserstellung	3
3.	Funktionale- und Darstellungswährung	4
4.	Verwendung von Schätzungen und Ermessensentscheidungen	4
5.	Konsolidierungskreis	4
6.	Wesentliche Rechnungslegungsmethoden	5
7.	Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden	21
8.	Neue Standards und Interpretationen	22
9.	Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte	24
10.	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	31
11.	Erwerb von Tochterunternehmen und sonstige Transaktionen	32
12.	Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	32
13.	Operativer Nettoaufwand	32
14.	Personalaufwand	33
15.	Materialaufwand	34
16.	Ergebnis aus anderen betrieblichen Aktivitäten	34
17.	Ergebnis aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen	34
18.	Ergebnis aus sonstigen Aktivitäten	35
19.	Ergebnis Immobilienverkäufe	35
20.	Nettowertänderung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	36
21.	Finanzergebnis	36
22.	Immaterielle Vermögenswerte	37
23.	Sachanlagen	39
24.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	41
25.	Ertragsteuern	42
26.	Vorräte	47
27.	Vorratsimmobilien	47
28.	Forderungen und Verbindlichkeiten aus nicht abgerechneten Betriebskosten	48
29.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48
30.	Fertigungsaufträge	49
31.	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	50
32.	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	51

33.	Eigenkapital	51
34.	Leistungen an Arbeitnehmer	53
35.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57
36.	Finanzschulden und derivative Finanzinstrumente	58
37.	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	64
38.	Finanzinstrumente	65
39.	Angaben zur Kapitalflussrechnung	72
40.	Leasingverhältnisse	72
41.	Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten	73
42.	Nahestehende Unternehmen und Personen	73
43.	Konzernunternehmen	76
44.	Mitarbeiter	80
45.	Abschlussprüferhonorare	80
46.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	80

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 2025 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 durch 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 10. Februar 2026 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 Dänischen Kronen (DKK) durchgeführt, da die erworbene Gesellschaft an der Börse in Kopenhagen notiert war. Zum 31.12.2025 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 2025 insgesamt 108 (i.Vj.: 108) inländische und 31 (i.Vj.: 30) 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 wurde ein Unternehmen (i. Vj.: 2) neu gegründet.

Im Berichtsjahr wurden keine Unternehmen (i. Vj.: 1) entkonsolidiert. Zudem sind keine Unternehmen (i. Vj.: 1) durch konzerninterne Anwachsungen bzw. Verschmelzungen aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden.

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 stillen 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 zu-

grundlegenden 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 als primär Verantwortliche für die Leistungserbringung angesehen wird.

Leistungen an Arbeitnehmer

(i) Kurzfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer:

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmern 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 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 - erdienten 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 Industriefinanzierungen 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:

Die Nettoverpflichtung des Konzerns im Hinblick auf langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer, mit Ausnahme von Altersversorgungsplänen, wie z.B. Jubiläumszusagen, sind die künftigen Leistungen, die die Arbeitnehmer im Austausch für die erbrachten Arbeitsleistungen in der laufenden Periode und in früheren Perioden verdient 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, 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 Effektivzinsmethode 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 angesetzten 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 auflösen werden, oder
- temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz eines 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 durch den Gesetzgeber beschlossen sind. Bei der Ermittlung des anzuwendenden Steuersatzes wird unterschieden zwischen den Gesellschaften, für die aufgrund der erwarteten 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. Insbesondere wird hierbei erstmalig berücksichtigt, dass durch das Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland der Körperschaftsteuersatz in den Jahren 2028 – 2032 sukzessive von 15 % auf 10 % gesenkt wird.

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 (passive latente Steuern) 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) Globale Mindestbesteuerung

Der Konzern unterliegt als Teilkonzern der Covivio SA der globalen Mindestbesteuerung. Der Mindeststeuerbericht wird in Frankreich durch die Covivio SA eingereicht, während die jeweiligen Mindeststeuererklärungen seitens des Konzerns in Deutschland, Dänemark, Luxemburg und Österreich eingereicht werden.

(iv) 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.

Vorräte

Die Vorräte umfassen im Wesentlichen CO₂-Zertifikate und Durchlauferhitzer. 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.

(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

Immobilien werden als „zur Veräußerung gehaltene Immobilien“ klassifiziert, wenn sie sämtliche Kriterien eines unmittelbar verfügbaren (verkaufsbereit) und innerhalb eines Jahres erwarteten Verkaufs im Sinne von IFRS 5 erfüllen. Die Umgliederung erfolgt quartalsweise bereits mit Beginn der aktiven Vermarktung.

Unmittelbar vor der Umgliederung erfolgt die Bewertung gemäß den einschlägigen IFRS-Vorschriften (IFRS 5.18). Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erfolgt die Bewertung auf Basis des Fair Value nach IAS 40. Aufgrund der geringen zeitlichen Distanz zur letzten externen Bewertung (maximal sechs Monate) wird der zuletzt vorliegende Gutachterwert als Bewertungsgrundlage herangezogen.

In der Folgebewertung werden die Vermögenswerte gemäß IFRS 5.15 mit dem niedrigeren Wert aus dem Buchwert vor Umgliederung (repräsentiert durch den letzten extern ermittelten Fair Value) und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (FVLCTS) angesetzt. Der FVLCTS ergibt sich aus dem erwarteten Marktpreis bereinigt um Veräußerungskosten.

Nachträgliche Investitionen (CAPEX) dürfen nach der Klassifizierung gemäß IFRS 5 nicht aktiviert werden; entsprechende Aufwendungen sind daher unmittelbar erfolgswirksam zu erfassen.

Für einzelne Immobilien gilt weiterhin die bisherige Vorgehensweise. Investment Properties werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte klassifiziert, wenn der notarielle Kaufvertrag bereits vor dem Abschlussstichtag abgeschlossen wurde, die wirtschaftliche Übergabe (Übergang von Nutzen und Lasten) jedoch 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 vertraglich vereinbarten Verkaufspreis abzüglich erwarteter Veräußerungskosten. Wertdifferenzen zwischen Verkaufspreis und beizulegendem Zeitwert werden erfolgswirksam unter der Nettowertveränderung von als Finanzinvestition gehaltenen 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 verzo- gen 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.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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.

(ii) Derivative Finanzinstrumente – Absicherung von Zinsen

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 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.

(iii) Derivative Finanzinstrumente – Energielieferverträge

Der Konzern beschafft Strom- und Erdgas im Wesentlichen zur Versorgung der immobilienhaltenden Gesellschaften mit Energie. Die Verträge dienen damit grundsätzlich der Eigenversorgung des Konzerns. Neben der Deckung des physischen Energiebedarfs der immobilienhaltenden Gesellschaften umfasst das Geschäftsmodell die aktive Bewirtschaftung von Preis- und Mengenrisiken (u. a. Glättung über Laufzeiten, Flexibilitätsnutzung, Vermarktung von Überschüssen und Anpassungen an sich verändernde Verbrauchsprofile). Die Beschaffung erfolgt zentral, um eine effiziente Energiedeckung für die Immobilienportfolios sicherzustellen.

Verträge, die zur Erfüllung des erwarteten Einkaufs-, Verkaufs- oder Nutzungsbedarfs abgeschlossen werden, erfüllen grundsätzlich die Kriterien für Eigenverbrauch („Own Use“) gemäß IFRS 9 und müssen nicht als Derivate bilanziert werden.

Verträge, die diese Kriterien nicht erfüllen, werden als derivative Finanzinstrumente klassifiziert und gemäß IFRS 9 zum beizulegenden Zeitwert mit Erfassung der Wertänderungen im Periodenergebnis (Fair Value through Profit or Loss, FVPL) bilanziert. Somit werden die Kontrakte gemäß IFRS 9 aktiv in die Bewertungskategorie Fair Value through Profit or Loss (FVPL) designiert. Ziel der Steuerung ist die Optimierung der Risikopositionen und die wirtschaftliche Nutzung von Marktchancen; eine Abwicklung ausschließlich durch physische Lieferung wird nicht angestrebt. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung der am Terminmarkt für Folgejahre beschafften Energiemengen zum Marktpreis. Der beizulegende Zeitwert wird mittels Barwertmethode ermittelt. Die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme aus Strom- und Gaslieferungen werden auf Basis beobachtbarer Forward-Preise für die jeweiligen Lieferperioden bestimmt und unter Verwendung einer laufzeitadäquaten risikofreien Zinsstrukturkurve diskontiert. In der Bewertung sind Kreditrisiken gemäß IFRS 13 zu berücksichtigen.

Alle Wertänderungen aus der Folgebewertung von Derivaten werden im sonstigen betrieblichen Ergebnis erfasst. Hedge Accounting wird nicht angewendet.

Die Beschaffungsverträge der Gesellschaft Acopio Facility GmbH & Co. KG werden unabhängig von der Einstufung als Derivate (FV) bilanziert.

Die Bewertung der Energiederivate basiert grundsätzlich auf der Abzinsung der erwarteten zukünftigen Zahlungsströme gemäß IFRS 13. Da der überwiegende Teil der Verträge kurze Restlaufzeiten aufweist und der Einfluss von Diskontierungsfaktoren auf den beizulegenden Zeitwert nach interner Wesentlichkeitsbeurteilung nicht signifikant ist, wurde aus Wesentlichkeitsgründen auf eine gesonderte Abzinsung verzichtet. Dieser Ansatz wird regelmäßig überprüft.

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 Mietern 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

Energiederivate

Im Geschäftsjahr 2025 wurden erstmals Energielieferverträge als Derivate bilanziert. Diese Entscheidung erfolgte unabhängig von der Anwendung der Own-Use-Exemption gemäß IFRS 9. Die Derivate werden gemäß IFRS 9 zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei die Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 13 Anwendung findet. Die erstmalige Anwendung dieser Bilanzierungsmethode führt zu einer Ausweitung der ausgewiesenen Finanzinstrumente in der Bilanz, hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Als zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Gruppe die bisher angewendete Systematik zur Klassifizierung ausgewählter, bislang als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) weiterentwickelt und an die Anforderungen des IFRS 5 angepasst. Für neu in die Vermarktung überführte Immobilien wird die Klassifizierung nach IFRS 5 zu dem Zeitpunkt vorgenommen, an dem die aktiven Vermarktungsaktivitäten beginnen.

Unmittelbar vor der Umgliederung erfolgt die Bewertung gemäß IFRS 5.18 nach den einschlägigen IFRS-Vorschriften. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wird der Fair Value nach IAS 40 herangezogen. Aufgrund der geringen zeitlichen Distanz zur letzten externen Bewertung (maximal sechs Monate) wird jeweils der zuletzt verfügbare Gutachterwert als Bewertungsgrundlage verwendet. Nach der Klassifizierung erfolgt die Folgebewertung gemäß IFRS 5.15 zum niedrigeren Wert aus Buchwert vor Umgliederung und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (FVLCTS).

Die Gruppe überprüft die Klassifizierung zur Veräußerung gehaltener Immobilien quartalsweise. Wesentliche Ermessensentscheidungen betreffen insbesondere den Zeitpunkt des Beginns strukturierter Vermarktungsaktivitäten als Auslöser der Umgliederung nach IFRS 5 sowie die Ermittlung des FVLCTS einschließlich der zugrunde liegenden Marktpreis- und Kostenannahmen. Entsprechende Schätzungsunsicherheiten werden fortlaufend überwacht und bei Bedarf angepasst.

Zusätzlich wird für bestimmte Einzelobjekte die Umgliederung nach wie vor erst bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags vorgenommen.

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 2025 unverändert fortgeführt.

Erstmalig angewendete Standards und Interpretationen

Neue oder geänderte Standards und Interpretationen	Bezeichnung	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
IAS 21	Mangelnde Umtauschbarkeit (Änderungen an IAS 21)	01.01.2025

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 2025 nicht verpflichtend und werden von der Gruppe grundsätzlich nicht vorzeitig angewendet.

Neue oder geänderte Standards und Interpretationen	Bezeichnung	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
Annual Improvements Vol. 11	Verbesserungen an IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7	01.01.2026
IFRS 7 / IFRS 9	Einstufung und Bewertung von Finanzinstrumenten (Änderungen an IFRS 7 und IFRS 9)	01.01.2026
IFRS 7 / IFRS 9	Verträge, die sich auf naturabhängigen Strom beziehen (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
IFRS 10 / IAS 28	Veräußerungen oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture (Änderungen an IFRS 10 und IAS 26)	noch offen

IFRS 18 – Darstellung und Angaben im Abschluss

IFRS 18 wird IAS 1 *Darstellung des Abschlusses* ersetzen und ist in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen. Der neue Standard führt die folgenden wesentlichen neuen Anforderungen ein.

- Unternehmen werden verpflichtet, alle Erträge und Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung in fünf Kategorien einzuteilen: die betriebliche Kategorie, die Investitions-Kategorie, die Finanzierungs-Kategorie, die Ertragsteuern-Kategorie und die Aufgegebene-Geschäftsbereiche-Kategorie. Unternehmen werden auch verpflichtet, eine neu definierte Zwischensumme „Betriebsergebnis“ darzustellen. Das Periodenergebnis der Unternehmen wird sich nicht ändern.
- Bestimmte unternehmensindividuelle Leistungskennzahlen (sogenannte Management-defined Performance Measures, MPMs) werden in einer gesonderten Anhangangabe im Abschluss angegeben.
- Es werden verbesserte Leitlinien zur Gruppierung von Informationen innerhalb des Abschlusses eingeführt.

Darüber hinaus werden alle Unternehmen verpflichtet, das Betriebsergebnis als Startpunkt für die Kapitalflussrechnung zu verwenden, wenn sie den Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit nach der indirekten Methode darstellen.

Zurzeit bewertet der Konzern die möglichen Auswirkungen des neuen Standards, insbesondere im Hinblick auf die Struktur der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Kapitalflussrechnung und die zusätzlichen Angabepflichten für MPMs. Der Konzern prüft auch die Auswirkungen auf die Art und Weise, wie Informationen in den Abschlüssen gruppiert werden, einschließlich der Posten, die derzeit als „Sonstige“ bezeichnet werden.

Sonstige Standards

Für die sonstigen 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

31.12.2025 in Tausend €	Level 1	Level 2	Level 3	Summe
Derivate positiver Marktwert	0	77.134	0	77.134
Derivate negativer Marktwert	0	-4.708	0	-4.708
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	7.485.609	7.485.609
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	31.852	0	189.731	221.583
Beteiligungen	0	0	70.410	70.410
	31.852	72.426	7.745.750	7.850.028

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

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- / Gebäudeeinheitsebene 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 2024. 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 Nettoeinertrag 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 31.08.2025. 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 m² pro Monat und 25,50 EUR pro m² 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 m² gewählt. Die individuellen Ansätze spiegeln sowohl den Erhaltungszustand des jeweiligen Objektes (nach evtl. Aufholung von Instandhaltungsstau) wider. Zusätzlich zur regulären Instandhaltung wurden im Rahmen der Mieterfluktuation (5% bis 10% p.a.) 10 EUR pro m² für sanierte und 100 EUR pro m² (250 EUR pro m² 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/m² pro Jahr, sowie den Aufschlag im Falle von vorliegendem Denkmalschutz ebenfalls in EUR/m² 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. 1% 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.

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% sensiti-
viert, 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 €	Marktwert 31.12.2025	Exit-Cap-Rate und Diskontierungssatz		Marktmiete		Wachstum der Marktmiete	
City		-0,5%	+0,5%	-5,0%	+5,0%	-0,5%	+0,5%
Ahrensburg	16.300	17.160	15.330	15.490	16.860	15.660	16.760
Berlin	4.342.774	4.664.776	4.060.091	4.195.122	4.481.935	4.232.852	4.452.185
Berlin Office	54.100	57.300	51.300	51.900	56.500	n/a	n/a
Blankenfelde-Mahlow	18.660	20.110	17.740	18.100	19.570	18.400	19.330
Bottrop	94	114	94	94	114	94	104
Datteln	153.913	162.020	146.034	146.384	160.770	148.087	159.278
Dinslaken	105.918	111.490	100.697	100.417	111.140	101.487	110.259
Dresden	428.491	454.082	404.479	410.469	444.262	415.199	440.382
Duisburg	319.122	335.434	303.289	302.410	334.294	305.660	331.643
Düsseldorf	109.800	116.810	103.120	104.580	114.780	105.660	113.770
Essen	841.404	885.486	796.992	803.252	872.975	811.463	867.015
Frechen	3.240	3.460	3.000	3.010	3.430	3.040	3.410
Hamburg	512.784	549.524	480.124	491.531	531.896	496.372	527.806
Köln	12.620	13.320	12.040	12.020	13.230	12.260	13.000
Leipzig	143.250	152.350	134.750	136.580	148.880	138.500	147.750
Meerbusch	14.500	15.290	13.660	13.800	15.040	13.910	14.940
Mülheim	230.750	242.531	218.919	219.139	240.791	221.440	238.941
Oberhausen	180.694	190.004	171.903	170.803	190.044	172.953	188.234
Potsdam	43.750	46.720	41.210	42.110	45.460	42.510	45.180
Potsdam Office	29.300	30.800	27.900	27.900	30.600	n/a	n/a
Radebeul	3.130	3.310	2.980	2.970	3.300	3.000	3.260
Ratingen	74.220	78.880	70.220	70.640	77.750	71.510	77.050
Rheinberg	110	120	110	110	120	110	110
Schönefeld	8.390	8.800	7.980	8.030	8.720	8.100	8.660
Voerde	40	40	40	40	40	40	40
Wentorf	26.130	27.770	24.600	25.100	26.960	25.310	26.860
Gesamt	7.673.482	8.187.701	7.208.602	7.371.998	7.949.461	7.363.617	7.805.966
Variation in %		7%	-6%	-4%	4%	-3%	3%
Konzernanpassungen*	-221.119						
Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.452.363						

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

Derivative Finanzinstrumente

Zinsderivate

Die Gesellschaft sichert die variabel verzinslichen Kredite durch derivative Finanzinstrumente, im Wesentlichen mit Swaps. Neben Swaps werden auch Caps oder Collars zur Zinssicherung genutzt. Darüber hinaus sichert sich die Gesellschaft bei entsprechender Gelegenheit niedrige Zinsniveaus für kommenden anstehende Refinanzierungen durch den Erwerb von Swaptions und/ oder den Abschluss von 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 Marktbeurteilungsmethoden (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	31.12.2025	31.12.2024
6 Monate	2,16%	2,63%
1 Jahr	2,18%	2,34%
2 Jahre	2,27%	2,20%
5 Jahre	2,58%	2,25%
8 Jahre	2,83%	2,32%
10 Jahre	2,96%	2,37%

Energiederivate

Die Gesellschaft bilanziert Energielieferverträge als derivative Finanzinstrumente, unabhängig von der Anwendung der Own-Use-Exemption gemäß IFRS 9. Hierbei handelt es sich um Strom- und Gaslieferverträge. Alle Derivate werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Entsprechend der Bewertungshierarchie des IFRS 13 erfolgt eine Einstufung überwiegend in Level 2, da die Bewertung auf beobachtbaren Marktpreisen zum Stichtag an der Energiebörse in Leipzig (European Energy Exchange AG) basiert. Dabei werden die am Bewertungsstichtag verfügbaren Marktinformationen berücksichtigt, insbesondere veröffentlichte Settlementpreise für entsprechende Futureprodukte.

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 2021, im Februar und November 2022, im Februar und November 2023, im Februar und November 2024, sowie im Februar und November 2025 entschieden, bestimmten Mitarbeitern 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 Mitarbeiter Eigentümer der Aktien; zuvor besitzt er 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 2025 dargestellt:

in Stück	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamt
Maximal gewährte Anzahl von Gratisaktien	36.220	25.225	25.975	32.985	26.505	146.910
Gratisaktien ausstehend (1. Januar 2024)	35.465	23.575	25.675	25.675	0	110.390
Gewährte Aktienzusagen in der Berichtsperiode	0	0	0	0	26.505	26.505
Übertragene Aktien in der Berichtsperiode	33.515	22.550	0	0	0	56.065
Verfallene Aktien in der Berichtsperiode	1.950	1.025	800	800	0	4.575
Gratisaktien ausstehend (31. Dezember 2024)	0	0	24.875	24.875	26.505	76.255

in Tausend € *	0	0	1.486	1.668	1.329	4.484
davon Vorstand	0	0	184	145	145	474
davon Mitarbeiter	0	0	1.303	1.523	1.184	4.010

* 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 Covivio SA die Aktien erworben hat und an die Covivio 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
Feb 21	17.02.2024	60,87
Nov 21	25.11.2024	51,15
Feb 22	22.02.2025	51,00
Nov 22	24.11.2025	54,70
Nov 22	25.11.2025	54,85

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. Die Planung und die Zusammenstellung des Privatisierungsportfolios erfolgt in Abstimmung mit den maßgeblichen Entscheidungsträgern der Gruppe und wird den zuständigen Überwachungs- und Kontrollgremien zur Kenntnis gebracht. Der Verkauf von Eigentumswohnungen stellt eine wesentliche strategische Säule des operativen Geschäftsmodells der Gruppe dar. Er dient insbesondere der Freisetzung in den Vermögenswerten gebundener Liquidität und unterstützt die Finanzierung sowie die kontinuierliche Entwicklung der Gruppe. Ein grundlegendes Abweichen von dieser Verkaufsstrategie ist derzeit nicht vorgesehen. Das Hinzufügen oder Herausnehmen einzelner Wohneinheiten wird als unwesentliche Anpassung innerhalb des bestehenden Privatisierungsportfolios bewertet und stellt weder eine Änderung noch eine Aufhebung des übergeordneten Portfoliokonzepts dar.

Der kontinuierliche und nachhaltige Verkauf einzelner Wohneinheiten im Zuge der Privatisierung stellt einen integralen Bestandteil des operativen Geschäftsmodells der Gruppe dar.

Im Vergleich zum Vorjahr wurde das Kriterium für die Umgliederung in „zur Veräußerung gehaltene Immobilien“ gemäß IFRS 5 angepasst. Die Klassifizierung erfolgt nun grundsätzlich bereits dann, wenn ein genehmigtes Verkaufsportfolio vorliegt und die entsprechenden Vertriebsaktivitäten aufgenommen wurden. Damit wird der Anforderung nach IFRS 5.7 entsprochen, wonach ein Vermögenswert als zur Veräußerung gehalten einzustufen ist, wenn er zum sofortigen Verkauf verfügbar ist und der Verkauf mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb von zwölf Monaten erfolgt. Die Umgliederung erfolgt in allen Fällen zum letzten verfügbaren Fair Value gemäß IFRS 13. Die bisherige Vorgehensweise, nach der eine Umgliederung erst nach notarieller Beurkundung eines Kaufvertrags erfolgte, wird nur noch in begründeten Einzelfällen angewandt. Die Bewertung erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis abzüglich der erwarteten Veräußerungskosten.

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 2025 ein positives Ergebnis von TEUR 178 (i. Vj.: TEUR 679) 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 Neugründungen 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.

Veränderungen der Konzernstruktur:

Zugänge im Rahmen von Neugründungen:

Im Berichtsjahr wurde mit Eintragung am 15. September 2025 die Covivio Metropolis S.à r.l. gegründet.

12. Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung

in Tausend €	2025	2024
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	317.955	305.937
Umsatzerlöse aus Betriebskosten	227.135	198.795
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	-220.318	-200.144
Umsatzkosten aus der Hausbewirtschaftung	-22.490	-21.278
Nettoaufwand aus der Abschreibung von Forderungen der Hausbewirtschaftung	-3.326	-3.318
	298.956	279.992

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 €	2025	2024
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	5.368	8.806
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	-58.038	-56.158
	-52.670	-47.352

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 €	2025	2024
Personalaufwand	-40.916	-38.500
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-17.122	-17.659
	-58.038	-56.158

Der sonstige betriebliche Aufwand beinhaltet im Wesentlichen IT-Kosten (TEUR 5.028; i. Vj.: TEUR 5.143), Honorare (TEUR 4.058; i. Vj.: TEUR 4.504), Aufwendungen für eigene Geschäftsräume (TEUR 3.223; i. Vj.: TEUR 2.337) und sonstige Aufwendungen (TEUR 1.767; i. Vj.: TEUR 2.177).

14. Personalaufwand

Der gesamte Personalaufwand setzt sich folgendermaßen zusammen:

in Tausend €	2025	2024
Löhne und Gehälter	-33.109	-35.984
Aufwendungen für soziale Abgaben	-7.696	-7.256
Pensionsaufwendungen	-110	-415
Sonstige Personalaufwendungen	0	-24
	-40.916	-43.679

Zur durchschnittlichen Anzahl an Mitarbeitern wird auf Abschnitt 44 verwiesen.

Der gesamte Aufwand in der Berichtsperiode im Zusammenhang mit aktienbasierter Vergütung hat TEUR 1.329 (i. Vj.: TEUR 1.668) betragen.

15. Materialaufwand

in Tausend €	2025	2024
Aufwendungen für Betriebskosten	-101.415	-102.288
Aufwendungen für Instandhaltung	-25.645	-22.596
Grundsteuer	-8.778	-10.105
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-1.267	-370
Sonstiger Materialaufwand	-1.491	-3.290
	-138.596	-138.649

Aufgrund stabiler Energiekosten befindet sich der Materialaufwand des Geschäftsjahre 2026 mit TEUR 138.596 auf Vorjahres-Niveau.

16. Ergebnis aus anderen betrieblichen Aktivitäten

Die Erträge aus anderen betrieblichen Aktivitäten beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus Einnahmen aus Photovoltaikanlagen (TEUR 234; i. Vj.: TEUR 330) sowie sonstige betriebliche Erlöse (TEUR 2.108; i. Vj.: TEUR 1.285)

Die Aufwendungen aus anderen Aktivitäten beinhalten im Wesentlichen sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 270; i. Vj.: TEUR 119).

17. Ergebnis aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen und Vorratsimmobilien

in Tausend €	2025	2024
Erlöse aus dem Verkauf von Fertigungsaufträgen	23.658	34.643
Herstellungskosten der veräußerten Fertigungsaufträge	-17.428	-27.947
Ergebnis aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen	6.230	6.696
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	21.957	8.509
Herstellungskosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-21.777	-9.225
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	180	-716
Erlöse aus dem Verkauf von sonstigen Vorräten	0	-5
Aufwendungen aus dem Verkauf von sonstigen Vorräten	-49	-308
Ergebnis aus dem Verkauf von sonstigen Vorräten	-49	-313
	6.360	5.667

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 €	2025	2024
Abschreibungen	-14.820	-27.005
Sonstige einmalige Erträge / Aufwendungen	299	-475
	-14.521	-27.480

Das Ergebnis aus sonstigen Aktivitäten beinhaltet im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für nicht fortgesetzte Projekte (TEUR -11.578; i. Vj.: TEUR -23.773), Abschreibungen auf das Verwaltungsgebäude sowie auf sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR -2.589; i. Vj.: TEUR -2.885) und Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (TEUR -653; i. Vj.: TEUR -347).

19. Ergebnis Immobilienverkäufe

Die Gesellschaft klassifiziert bestimmte als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als zur Veräußerung gehalten im Sinne von IFRS 5, sofern entweder ein abgeschlossener Kaufvertrag vorliegt oder die Vertriebsaktivitäten begonnen haben. Die Bewertung erfolgt in diesen Fällen zum vereinbarten Kaufpreis abzüglich Veräußerungskosten bzw. zum letzten verfügbaren Fair Value. In der Berichtsperiode wurden aus Verkäufen dieser Immobilien ein Nettoergebnis von TEUR -2.923 erzielt (i. Vj.: TEUR 1.577). Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus höheren Verkaufsnebenkosten sowie gestiegenen Personalaufwendungen im Vertrieb.

in Tausend €	2025	2024
Erlöse aus Immobilienverkäufen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.015	45.432
abzüglich allgemeine Verkaufsnebenkosten	-8.608	-5.883
abzüglich Personalaufwendungen Vertrieb	-2.103	-1.011
Nettoveräußerungserlös Immobilienverkäufe	43.304	38.537
Buchwert der veräußerten Immobilien und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-46.227	-36.960
	-2.923	1.577

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 2025 saldiert zu einem Ergebnis in Höhe von TEUR 229.669 (i. Vj.: TEUR -69.158). Hierin enthalten ist das Bewertungsergebnis im Sinne von IFRS 5 (zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte) von TEUR 178 (i. Vj.: TEUR 679) und das Bewertungsergebnis nach IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien).

Die leicht gestiegenen Immobilienwerte reflektieren das Marktumfeld des Geschäftsjahres, das insbesondere durch die Zinsmarktentwicklung, höhere Mieten und erste Transaktionsimpulse geprägt war.

21. Finanzergebnis

in Tausend €	2025	2024
Zinsen und ähnliche Erträge	18.762	42.291
Aktivierte Fremdkapitalkosten	1.932	3.766
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-82.667	-105.734
Aufwendungen aus Vorfälligkeitsentschädigungen und Zinssicherungsinstrumenten	0	-13
Zinsergebnis	-61.973	-59.690
Aufwand/Ertrag aus der Veränderung beizulegender Zeitwerte Derivate	9.108	-32.967
Zeitwertveränderung Finanzinstrumente	9.108	-32.967
Aufwand/Ertrag aus der Aufzinsung	-1.225	-1.365
Diskontierungsaufwand	-1.225	-1.365
	-54.090	-94.022

Das Finanzergebnis veränderte sich von TEUR -94.022 im Geschäftsjahr 2024 auf TEUR -54.090 im Jahr 2025. Dies liegt insbesondere an einem Ertrag aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Derivate in Höhe von TEUR 9.108 (i.Vj.: TEUR -32.967).

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 01.01.2025	0	6.908	0	6.908
Zugänge	0	3.324	0	3.324
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2025	0	10.232	0	10.232
Abschreibungen und Wertminderungen				
Stand 01.01.2025	0	3.634	0	3.634
Abschreibungen	0	653	0	653
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2025	0	4.287	0	4.287
Buchwerte 31.12.2025	0	5.945	0	5.945

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
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

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, grundstücks- gleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Andere Anzahlungen / Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Stand 01.01.2025	35.039	15.070	12.547	0	62.656
Zugänge	1.848	1.818	920	0	4.586
Abgänge	0	-271	0		-271
Umbuchungen*	1	0	0		1
Stand 31.12.2025	36.888	16.618	13.467	0	66.973
Abschreibungen und Wertminderungen					0
Stand 01.01.2025	5.556	5.033	8.897	0	19.486
Abschreibungen	734	480	1.376		2.590
Abgänge	0	-85	0		-85
Stand 31.12.2025	6.290	5.427	10.273	0	21.990
Buchwerte 31.12.2025	30.598	11.191	3.194	0	44.983

in Tausend €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Andere Anzahlungen / Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Stand 01.01.2024	33.938	13.849	10.395	48.682	106.864
Zugänge	1.101	1.363	2.293	0	4.757
Abgänge	0	-142	-141	0	-283
Umbuchungen*	0	0	0	-48.682	-48.682
Stand 31.12.2024	35.039	15.070	12.547	0	62.656
Abschreibungen und Wertminderungen					
Stand 01.01.2024	4.861	4.361	7.508	0	16.730
Abschreibungen	696	782	1.510	0	2.988
Abgänge	0	-110	-121	0	-231
Stand 31.12.2024	5.556	5.033	8.897	0	19.487
Buchwerte 31.12.2024	29.483	10.037	3.650	0	43.170

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

Wertminderungen und Wertaufholungen:

Im Geschäftsjahr 2025 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 01.01.2025	7.346.800	10.398	37.496	7.394.694
Zugänge (Capex)***	129.201	0	10.495	139.696
Abgänge durch Verkäufe	-35.684	-10.398	0	-46.082
Außerplanmäßige Abwertung	-35	0	-11.543	-11.578
Neubewertung	229.491	178	0	229.669
Umbuchungen**	-217.411	221.405	-3.995	-1
Stand zum 31.12.2025	7.452.363	221.583	32.453	7.706.399

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

**Davon wurden TEUR 221.405 aus den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in die zur Veräußerung gehaltene Immobilien umgegliedert.

Zwischen den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau wurden TEUR 3.995 umgegliedert.

***Davon Zuwendungen von der öffentlichen Hand TEUR 400 enthalten.

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.

Im Geschäftsjahr wurden aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mieterträge i.H.v. TEUR 317.955 (i. Vj.: TEUR 305.937) 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 2025 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 2.876.375 (i. Vj.: TEUR 2.824.777). Zu den Sicherheiten und Finanzverbindlichkeiten siehe die Erläuterungen in Abschnitt 36.

25. Ertragsteuern

Im Gewinn oder Verlust erfasste Steuern

in Tausend €	2025	2024
Laufendes Jahr		
Ertragsteuern	-11.099	-12.088
Globale Mindeststeuer	0	0
Steuern für Vorjahre		
Ertragsteuern	1.056	-4.091
Globale Mindeststeuer	0	0
Tatsächlicher Steueraufwand/-ertrag	-10.042	-16.179
Ansatz von bisher nicht berücksichtigten steuerlichen Verlusten	0	0
Änderung der erfassten temporären Differenzen	223.698	3.385
Latenter Steueraufwand/-ertrag	223.698	3.385
	213.656	-12.794

Der Steueraufwand 2025 resultiert im Wesentlichen aus Steueraufwand für das laufende Jahr aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus Immobilienverkäufen. Der latente Steuerertrag resultiert im Wesentlichen aus der Berechnung der latenten Steuern mit einem Steuersatz, der die schrittweise Absenkung des Körperschaftsteuersatzes in den Jahren 2028 bis 2032 von aktuell 15% auf 10% durch das Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland berücksichtigt.

Entsprechend IAS 12.4A werden latente Steuern im Zusammenhang mit der globalen Mindeststeuer und vergleichbaren ausländischen Regelungen nicht angesetzt.

Im sonstigen Ergebnis erfasste Steuern

2025				
in Tausend €	Vor Steuer	Steueraufwand/-ertrag	Anpassung Vorjahre wg. geänderten Steuersatz	Nach Steuern
Versicherungsmathematischer Gewinn / Verlust (Steuersatz 10,055%)	-60	6	169	115
Versicherungs-mathematischer Gewinn / Verlust (Steuersatz 29,021%)	-1.259	365	464	-430
	-1.319	372	633	-315

2024				
in Tausend €	Vor Steuer	Steueraufwand/ -ertrag	Anpassung Vorjahre wg. geändertem Steuersatz	Nach Steuern
Versicherungsmathematischer Gewinn / Verlust (Steuersatz 15,825%)	393	-62	0	331
Versicherungs-mathematischer Gewinn / Verlust (Steuersatz 34,296%)	2.993	-1.027	0	1.967
	3.387	-1.089	0	2.298

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

Steuerliche Überleitungsrechnung

in Tausend €	2025	2024
Ergebnis vor Ertragsteuern	413.597	51.002
Erwarteter Konzernertragsteuersatz in %	15,83	15,83
Erwarteter Ertragsteueraufwand in der Berichtsperiode	-65.452	-8.071
Außerbilanzielle Hinzurechnungen	1.495	0
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	-598	-1.445
Abweichung vom durchschnittlichen Steuersatz des Konzerns	-22.125	-23.401
Permanente Differenzen	-11.801	0
Effekte aus Personengesellschaften	-160	126
Auswirkungen von im Geschäftsjahr erfassten Steuern aus Vorjahren	1.056	-4.091
Ausländische Steuern	-691	-158
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-1.261	-2.038
Steuerfreie Erträge	26.981	23.633
Nutzung von Verlustvorträgen	639	-652
Erfassung von Steuereffekten bisher nicht berücksichtigter steuerlicher Verlustvorträge aus Vorjahren	-543	39
Verluste des laufenden Jahres für die kein latenter Steueranspruch angesetzt wurde	0	0
Änderung Steuersatz latente Steuern	285.423	0
Auswirkungen aus der Steuersatzänderung für gewerbesteuerpfl. Gesellschaften	0	3.404
Sonstige Auswirkungen	694	-140
Effektiver Steuerertrag/-aufwand	213.657	-12.794

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 €	2025	2024
Unverfallbare körperschaftsteuerliche Verlustvorträge	31.300	31.355
Unverfallbare gewerbesteuerliche Verlustvorträge	166.034	170.502
	197.334	201.858

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 (so genannte outside basis differences). Die Differenzen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 23.574.

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 Umfangs 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 70% erfolgen.

Erfasste latente Steueransprüche und -schulden

in Tausend €	Aktive Latenzen		Passive Latenzen	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	-79	0
Investment Properties	6.790	3.173	-583.541	-810.977
Finanzielle Vermögenswerte	882	1.753	-12.180	-12.335
Vorratsimmobilien	0	4	-6.426	-7.807
POC	2.396	4.841	-2.102	-5.439
Vorräte	0	0	0	0
Forderungen,				
Sonstige Vermögenswerte	829	694	-3.081	-1.903
Schulden				
Rückstellungen	1.146	3.973	0	0
Verbindlichkeiten	7.745	8.396	-258	-1.826
Rücklagen	0	0	-47	-64
Verlustvorträge	22.404	29.306	0	0
Latente Steuern (Brutto)	42.192	52.140	-607.714	-840.351
Saldierter Ausweis	6.554	8.183	-572.075	-796.394
davon Organkreis CISE	0	0	-291.905	-400.267
davon Organkreis CIG	5.322	6.356	0	0
davon nicht im Organkreis	1.232	8.183	-280.170	-396.127

Veränderung der latenten Steuern in der Bilanz

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
§ 6b-Rücklage	0	-64	0	0	-64
Verlustvorträge	28.152	1.154	0	0	29.306
Summe	-792.684	3.384	1.089	0	-788.211
in Tausend €	01.01.2025	Erfasst in GuV	Erfasst im sonstigen Ergebnis	Abgang	31.12.2025
Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögenswerte	0	-79	0	0	-79
Investment Properties	-807.803	231.052	0	0	-576.751
Finanzielle Vermögenswerte	-10.583	-714	0	0	-11.297
Vorratsimmobilien	-7.803	1.377	0	0	-6.426
POC	-598	892	0	0	294
Vorräte	0	0	0	0	0
Forderungen, SVW	-1.209	-1.043	0	0	-2.252
Schulden					
Rückstellungen	3.973	-1.822	-1.005	0	1.146
Verbindlichkeiten	6.570	917	0	0	7.487
Rücklagen	-64	17	0	0	-47
Verlustvorträge	29.306	-6.902	0	0	22.404
Summe	-788.211	223.695	-1.005	0	-565.521

Latente Steuern, die den gleichen Organkreis betreffen, werden in der Konzernbilanz saldiert ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2025 bestehen Aktivüberhänge in Höhe von TEUR 6.554 (i.Vj: TEUR 8.183). Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr setzt sich der Aktivüberhang aus latenten Steuern auf Verlustvorträge und Pensionsrückstellungen zusammen.

Forderungen aus Ertragsteuern und Ertragsteuerverbindlichkeiten

in Tausend €	2025	2024
Forderungen aus Ertragsteuern	18.808	12.700
Ertragsteuerverbindlichkeiten	40.540	41.188

Die Steuerforderungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6.108 erhöht, was im Wesentlichen aus Vorauszahlungen für das aktuelle Geschäftsjahr resultiert.

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten haben sich im Jahr 2025 um TEUR 648 vermindert. Die Minderung aufgrund von im Berichtsjahr geleisteten Zahlungen für Vorjahre steht kompensierend ein laufender Steuereffekt für 2025 von TEUR 8.404 gegenüber. wird durch geleistete Zahlungen kompensiert. Die Ertragsteuerverbindlichkeiten umfassen zudem Verbindlichkeiten für allgemeine steuerliche Risiken in Höhe von TEUR 19.000 (i.Vj. TEUR 15.500).

26. Vorräte

in Tausend €	31.12.2025	31.12.2024
Vorräte	1.353	72

Bei den Vorräten handelt sich im Wesentlichen um CO2-Zertifikate.

27. Vorratsimmobilien

in Tausend €	31.12.2025	31.12.2024
Vorratsimmobilien	131.759	140.529

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 2025 wie auch im Vorjahr gab es keine Wertminderungen auf die Vorratsimmobilien.

28. Forderungen und Verbindlichkeiten aus nicht abgerechneten Betriebskosten

in Tausend €	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Nebenkosten	-144.225	-147.300
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Nebenkosten	139.574	148.588
Wertberichtigung aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Nebenkosten	-471	-690
	-5.122	599

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 Mietern angeboten, freiwillig höhere Vorauszahlungen zu leisten bzw. diese im Rahmen der Neuvermietung konsequent heraufgesetzt.

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 €	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus Vermietung (brutto)	13.100	12.174
Wertberichtigungen	-9.330	-8.137
Forderungen aus Vermietung (netto)	3.770	4.037
Forderungen aus anderen Leistungen (brutto)	3.604	1.483
Wertberichtigungen	-85	-85
Forderungen aus anderen Leistungen (netto)	3.519	1.398
	7.290	5.435

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 2025 noch im Vorjahr vor.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Wertberichtigungen dargestellt:

in Tausend €	2025	2024
Wertberichtigungen am 1. Januar	-8.137	-7.431
Zugänge	-3.950	-2.599
Abgänge	2.757	1.893
Wertberichtigungen am 31. Dezember	-9.330	-8.137

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 eingestuften 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 31.12.2024	12.174	1.434	2.149	907	782	6.902
Wertberichtigung zum 31.12.2024	-8.137	0	0	-454	-782	-6.902
Forderungen aus Vermietung zum 31.12.2025	13.100	1.988	1.503	559	563	8.487
Wertberichtigung zum 31.12.2025	-9.330	0	0	-279	-563	-8.487

30. Fertigungsaufträge

in Tausend €	31.12.2025	31.12.2024
Aufwendungen / Erträge von noch nicht abgeschlossenen Fertigungsaufträgen	11.402	18.194
Anzahlungen auf noch nicht abgeschlossene Fertigungsaufträge	0	0
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden	11.402	18.194

Am 31. Dezember 2025 betrug die Summe der für die noch nicht endabgerechneten Fertigungsaufträge angefallenen Aufwendungen und anteiligen Gewinne TEUR 11.402 (i. Vj.: TEUR 18.194).

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 €	31.12.2025	31.12.2024
Beteiligungen an nicht verbundenen Unternehmen	6.395	6.403
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	64.015	59.248
Aktiwert Rentenversicherung	255	255
Sonstige Vermögenswerte (langfristig)	659	8
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	4.492	17.052
Sonstige Vermögenswerte (kurzfristig)	21.074	16.990
	96.889	99.953
Davon langfristig	71.323	65.913
Davon kurzfristig	25.566	34.040
	96.889	99.953

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen vier Beteiligungen an nicht verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 6.395 (i. Vj.: TEUR 6.403) und vier Beteiligungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 64.015 (i. Vj.: TEUR 59.248). 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.

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 4.492 (i. Vj.: TEUR 17.052), Forderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von TEUR 5.704 (i. Vj.: TEUR 3.619) und Forderungen aus Ergebnisabführungen in Höhe von TEUR 2.117 (i. Vj.: TEUR 2.215). Darüber hinaus ist ein Betrag von TEUR 52 (i. Vj.: TEUR 52) enthalten, der zum Stichtagskurs von 7,45 DKK in Euro umgerechnet wurde.

32. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in Tausend €	31.12.2025	31.12.2024
Kassenbestände	0	0
Bankguthaben	13.059	1.171
	13.059	1.171

Über Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 13 (i. Vj.: TEUR 4) 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. Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine Kapitalerhöhungen.

Veränderungen Aktionärsstruktur

Die Predica Prévoyance Dialogue du Credit Agricole S.A., mit Sitz in Paris (eingetragen im Registre du Commerce et des Societes Paris No. 334 028 123) hat (mit dinglicher Wirkung zum 24.09.2025) an die Credit Agricole Assurances Retraite S.A. mit Sitz in Paris (eingetragen im Registre du Commerce et des Societes Paris No. 905 383 667) 1.455.399 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt 1.455.399 € übertragen. Dies entspricht einer Beteiligungshöhe von 0,85%. Die Predica Prévoyance Dialogue du Credit Agricole S.A. hält nach Übertragung der Anteil 11,41% der Anteile am Grundkapital.

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	19.455.738
Cardif Assurance Vie, Paris	20.504.516
Generali Vie, Paris	6.224.303
Delfin S.à r.l., Luxemburg	4.400.150
Assurances du Credit Mutuel VIE S.A., Straßburg	4.400.150
CARDIF VITA Compagnia die Assicurazione e Riassicurazione S.p.A., Mailand	3.126.527
L'Equité Compagnie d'Assurances et de Réassurance contre les risques de toute nature, Paris	2.727.273
Credit Agricole Assurances Retraite S.A., Paris	1.455.399
Generali IARD, Paris	1.110.712
MMA Vie S.A., Le Mans	752.139
MAAF Vie S.A., Chauray	376.071
GMF Vie S.A., Ermont	752.139
	170.467.014

Art und Zweck der Rücklagen

(i) Kapitalrücklage:

Die Kapitalrücklage dient der allgemeinen Stärkung der Eigenkapitalbasis der Covivio.

(ii) Übrige 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 08. April 2025 haben die Aktionäre 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 499.918 auf neue Rechnung vorzutragen. Für die Hauptversammlung im April 2026 plant der Vorstand, dem Aufsichtsrat und mit ihm zusammen der Hauptversammlung vorzuschlagen, von dem Bilanzgewinn der Covivio Immobilien SE in Höhe von TEUR 601.960 einen Betrag in Höhe von TEUR 109.099 an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von TEUR 492.861 auf neue Rechnung vorzutragen. Dies entspricht einer Dividende von EUR 0,64 je Aktie.

(iii) Nicht beherrschende Anteile:

Die Minderheiten in Höhe von TEUR 481.232 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 2025 resultiert aus einem versicherungsmathematischen Verlust aus der Bewertung von Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.319 (i. Vj.: TEUR -3.387) und den korrespondierenden latenten Steuern in Höhe von TEUR -1.005 (i. Vj.: TEUR 1.089) sowie aus dem Ergebnis der Beteiligungsbewertung in Höhe von TEUR 4.767 (i. Vj.: TEUR -15.197).

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 Langlebigkeitsrisiko und dem Zinsänderungsrisiko. Währungsrisiken bestehen nicht. Neuen Mitarbeitern 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, leitende Angestellte, besonders qualifizierte Mitarbeiter, sowie im Wesentlichen alle Mitarbeiter, 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 und besonders qualifizierte Mitarbeiter 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 01.01.2024	31.259
Laufender Dienstzeitaufwand	292
Zinsaufwand	1.345
Zinsänderung	0
Neubewertungen:	
Versicherungsmathematisches Ergebnis finanzieller Natur	3.425
Gezahlte Versorgungsleistungen	-1.768
Pensionsrückstellungen zum 31.12.2024	34.552
Pensionsrückstellungen zum 01.01.2025	34.552
Laufender Dienstzeitaufwand	328
Zinsaufwand	1.210
Zinsertrag	0
Neubewertungen:	
Versicherungsmathematisches Ergebnis finanzieller Natur	-1.304
Gezahlte Versorgungsleistungen	-2.083
Pensionsrückstellungen zum 31.12.2025	32.704

in Tausend €	
Pensionsrückstellungen zum 01.01.2026	32.704
Laufender Dienstzeitaufwand	287
Zinsaufwand	1.309
Gezahlte Versorgungsleistungen	-1.834
Pensionsrückstellungen zum 31.12.2026	32.466

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit (Duration) der leistungsorientierten Verpflichtung beläuft sich zum 31. Dezember 2025 für die einzelnen Gesellschaften wie folgt:

Duration in Jahren	31.12.2025	31.12.2024
Covivio Immobilien GmbH - Pensionen	13,11	13,96
Covivio Immobilien GmbH - Pensionen DC	19,73	17,44
Covivio Immobilien SE - Pensionen	6,42	6,68
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH - Pensionen	4,67	4,99

Pensionsaufwand

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

in Tausend €	2025	2024
Dienstzeitaufwand	328	292
Zinsaufwand	1.210	1.345
	1.538	1.637

Versicherungsmathematische Annahmen

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

in Prozent	2025	2024
Abzinsungssatz zum Bilanzstichtag	4,00	3,50
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 Barwerts der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2025 führen:

in Tausend €	+ 0,5 %	- 0,5 %
Abzinsungssatz zum Bilanzstichtag (4,00 %)	30.833	34.427
Künftige Entgeltsteigerungen (2,50 %)	32.790	32.311
Künftige Rentensteigerungen (2,00 % / 1,00 %)	34.058	31.146

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 Tendenzangaben. 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 Cash-Flows aus dem operativen Bereich. Planvermögen besteht nicht.

35. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Tausend €	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.776	13.305
Verbindlichkeiten aus sonstigen Leistungen	15.900	38.059
Ausstehende Eingangsrechnungen	25.506	31.742
	55.182	83.107
Davon langfristig	0	0
Davon kurzfristig	55.182	83.107
	55.182	83.107

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultiert im Wesentlichen aus zum Abschlussstichtag gegenüber dem Vorjahr gesunkenen Verbindlichkeiten aus ausstehenden Eingangsrechnungen. Zudem resultiert der Rückgang der Verbindlichkeiten aus sonstigen Leistungen im Wesentlichen aus den Ausschüttungen gegenüber der Covivio Holding GmbH.

36. Finanzschulden und derivative Finanzinstrumente

Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklung der Finanzschulden:

in Tausend €	01.01.2025	Zugänge zahlungs- wirksam *	Äbgänge zahlungs- wirksam *	Abgänge / Zugänge zahlungs- unwirksam	31.12.2025
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.822.167	714.909	-662.468	-997	2.873.611
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.077	0	-4	0	37.073
	2.859.244	714.909	-662.472	-997	2.910.684
Davon langfristig	2.473.487				2.699.599
Davon kurzfristig	385.757				211.085
	2.859.244				2.910.684

in Tausend €	01.01.2024	Zugänge zahlungs- wirksam *	Äbgänge zahlungs- wirksam *	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.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Finanzschulden sind im Wesentlichen durch dingliche Sicherheiten im direkten Zusammenhang mit der Finanzierung besichert. Zum 31. Dezember 2025 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 2.796.337 (i. Vj.: TEUR 2.824.737) dienen, insgesamt TEUR 7.357.004 (i. Vj.: TEUR 7.119.440). Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 38 (i. Vj.: TEUR 40) beträgt der Buchwert der Sicherheiten TEUR 1.310 (i. Vj.: TEUR 1.150). Dazu kommen noch TEUR 80 (i. Vj.: TEUR 0) Verbindlichkeiten aus der Emittierung von Commercial Paper im Rahmen des NEU CP Programms der Banque de France.

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 2025 betrug ohne Berücksichtigung von variablen Referenzsätzen (i. d. R. 3M-Euribor) 1,87% (i. Vj.: 1,51%).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei den variablen Darlehen mit Margen zwischen 0,62 % und 1,22 % (i. Vj.: 0,62 % und 1,22 %) zzgl. variabler Referenzsatz (üblicherweise 3M-Euribor) und bei den Festzinsdarlehen (Marge plus Refinanzierungssatz) zwischen 0,00 % und 8,00 % (i. Vj.: 0,00 % und 8,00 %) verzinst. Bei Commercial Paper liegt die Verzinsung (Marge plus Referenzsatz) zwischen 2,21% und 2,23%. 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	31.12.2025	31.12.2024
2025	0	333.085
2026	163.517	362.856
2027	225.639	192.041
2028	192.072	195.473
2029	359.784	367.948
2030	421.879	430.709
2031	244.104	247.750
2032	399.282	287.215
2033	63.375	64.025
2034	465.096	330.139
2035 und später	341.627	13.537
	2.876.375	2.824.778

Zum 31. Dezember 2025 bestanden keine zweckgebundenen, aber noch nicht ausgezahlte Darlehenszusagen (i. Vj.: TEUR 0). Ferner verfügt die Gruppe über mehrere Kontokorrentkreditlinien zum 31.12.2025 in Höhe von insgesamt TEUR 208.500 (i. Vj.: TEUR 208.500). Die Kontokorrentkreditlinien werden von verschiedenen Banken, Sparkasse und Volksbanken zur Verfügung gestellt. Zum 31. Dezember 2025 sind insgesamt TEUR 10.000 (i. Vj.: TEUR 117.540) 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 2025 teilweise in Anspruch genommen worden. Zum 31. Dezember 2025 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 2025 können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

31. Dezember 2025	DSCR Soll	LTV Soll	KDF Soll
Covivio Immobilien SE - KG 1	Min. 110 %	Max. 68 %	-
Covivio Immobilien SE - KG 2	Min. 150 %	Max. 80 %*	-
Covivio Immobilien SE - KG 4	Min. 120 %	Max. 80 %	-
Covivio Immobilien SE - KG Residential	-	Max. 60 %	Min. 5,10 %
Covivio Berlin C GmbH	-	Max. 65 %	Min. 7,50 %
Covivio Berolinum Eins 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 %	-
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 Wohnen Service GmbH (Cornerstone)	-	Max. 50 %	Min. 7,0 %
Covivio Immobilien SE (Sunflower)	Min. 110 %	Max. 60 %	-
Covivio Immobilien SE, Amber Properties S.à r.l., Covivio Gettmore S.à r.l., Venus Properties S.à r.l., Covivio Vinetree S.à r.l. (Firefly)	-	Max. 60 %	Min. 6,75 %
Covivio Immobilien SE (Lotte)	-	-	-
Covivio Marien-Carré GmbH	-	Max. 60 %	Min. 7,40 %
Covivio Quadriga IV GmbH, Covivio Quadriga 47. / 48. GmbH	-	Max. 55 %	Min. 6,50 %
Covivio Fischerinsel GmbH	Min. 135 %	Max. 65 %	-

*Basis Beleihungswert

31. Dezember 2025	DSCR Soll	LTV Soll	KDF Soll
Covivio Mariendorfer Damm 28/ Markgrafenstr. 17 Grundbesitz GmbH, Covivio Schnellerstraße 44 Grundbesitz GmbH, Covivio Schönw alder Str. 69 Grundbesitz GmbH	Min. 110 %	Max. 72 %	-
Covivio Cantian Str.18 Grundbesitz GmbH, Covivio Sophie-Charlotten-Str.31,32 Grundbesitz GmbH, Covivio Schönw alder Str. 69 Grundbesitz GmbH	Min. 110 %	Max. 75 %	-
Covivio Immobilien SE, Covivio Rehbergen GmbH, Covivio Berlin Home GmbH, Covivio Handelsliegenschaften GmbH, Covivio Alexandrinenstraße GmbH	Min. 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.	Min. 165 %	Max. 60 %	-
Covivio Zinshäuser Alpha GmbH, Covivio Zinshäuser Gamma GmbH	Min. 190 %	-	-
Covivio Berlin 9 GmbH, ERZ 1 GmbH, Covivio Wohnbau GmbH, Covivio Remscheid Verw altungs-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	Min. 110 %	Max. 70 %	-
Covivio Immobilien SE, Covivio Remscheid Verw altungs GmbH, Covivio Eger 2 S.à r.l.	Min. 125 %	Max. 80 %	-
Covivio Dresden GmbH, Covivio Berlin 67./78./79 GmbH, Covivio Buchstraße 6 & Fehmarner Str. 14 GmbH, Covivio Erkstraße 20 GmbH, Covivio Martin-Opitz-Straße 5 GmbH, Covivio Kurstraße 23 GmbH, Covivio Pankstraße 55 Verw altungs GmbH, Covivio Gropiusstr. 4 GmbH, Covivio Grundbesitz Schillerstr. 10 GmbH, Covivio Grundbesitz Firlstr. 22 GmbH	Min. 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 Berlin Sigma GmbH, Covivio Berlin Tau GmbH, Covivio Berlin Theta GmbH, Covivio Berlin Xi GmbH, Covivio Berlin Ypsilon GmbH, Covivio Berlin Zeta GmbH	-	Max. 62 %	Min. 5,30 %
Covivio Wohnungsgesellschaft mbH Dümpten (Dümpten)	-	Max. 57,5 %	Min. 7,00 %

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 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 im Wesentlichen aus Zinssicherungsinstrumenten, die im Rahmen der Zinssicherungsstrategie der Gruppe eingesetzt werden. Die Zinssicherungsstrategie der Gruppe sieht vor, dass mindestens 70 - 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 in 2024 eine TEUR 100.000 Collar-Swaption erworben. Die folgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente:

in Tausend €	31.12.2025		31.12.2024	
	positive Marktwerte	negative Marktwerte	positive Marktwerte	negative Marktwerte
Swaps/Optionen	77.134	-4.225	72.146	-10.327
	77.134	-4.225	72.146	-10.327

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR + 11.090 beinhaltet die Auswirkungen von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten.

Die im Geschäftsjahr erfassten Zinserträge aus den Derivaten betragen TEUR 15.653 (i. Vj.: TEUR 38.056).

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

in Tausend €	< 1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	Summe 31.12.2025
Optionen	39	0	0	39
Swaps	9.150	51.250	22.402	82.802
Summe	9.190	51.250	22.402	82.842

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 Nettozahlungsströme von Derivaten mit einem Nettobarausgleich (zum Beispiel Zinsswaps).

Derivative Finanzinstrumente umfassen neben den Zinssicherungsinstrumenten im Geschäftsjahr 2025 erstmals auch sämtliche Energielieferverträge, die aufgrund der konzernweiten Bilanzierungsrichtlinie ungeachtet einer möglichen Own-Use-Exemption nach IFRS 9

durchgehend als Derivate erfasst werden. Die zentral beschafften Strom- und Erdgaslieferungen werden dabei als Termingeschäfte behandelt und gemäß IFRS 9 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 13, dabei wird der beizulegende Zeitwert auf Basis der am Markt verfügbaren Settlement-Preise der relevanten Energiehandelsmärkte bestimmt. Die folgende Tabelle zeigt die zum Abschlussstichtag ausgewiesenen beizulegenden Zeitwerte der Energiederivate:

in Tausend €	31.12.2025	
	positive Marktwerte	negative Marktwerte
Strom	0	-20
Gas	0	-464
	0	-484

Die im Geschäftsjahr erfassten Zinsaufwendungen aus den Derivaten betragen TEUR 484 (i. Vj.: TEUR 0).

37. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

in Tausend €	31.12.2025	31.12.2024
Rückstellungen für den Personalbereich	16.782	13.857
Verbindlichkeiten aus Verkehrsteuern	3.681	2.269
Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter	1.784	1.411
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20.071	15.661
	42.319	33.198
Davon langfristig	0	0
Davon kurzfristig	42.319	33.198
	42.319	33.198

Die Rückstellungen für den Personalbereich beinhalten im Wesentlichen die Rückstellung für Bonuszahlungen (TEUR 14.554, i. Vj.: TEUR 11.606), die Rückstellung für Gleitzeit/Überstunden/Urlaub (TEUR 1.449, i. Vj.: TEUR 1.477) und die Rückstellung für Sonderzahlungen (TEUR 182, i. Vj.: TEUR 128). Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die einbehaltenen Garantiebeträge aus Baumaßnahmen (TEUR 4.952, i. Vj.: TEUR 4.646), die Rückstellung für Verpflichtungen aus Verkäufen (TEUR 5.685, i. Vj.: TEUR 3.356), die Rückstellung für Gewährleistungen (TEUR 1.491, i. Vj.: TEUR 1.095) und Umsatzabgrenzungen für im Bau befindliche Projekte (TEUR 4.153, i. Vj.: TEUR, 4.069).

38. Finanzinstrumente

Kapitalmanagement

Ziele des Kapitalmanagements der Gruppe sind:

- Langfristige Wertsteigerung im Interesse von Investoren und Mitarbeitern
- 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 €	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital	4.461.241	3.942.110
Bilanzsumme	8.121.575	7.800.674
Eigenkapitalquote in %	54,9	50,5

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. In den letzten Jahren hatten der Anstieg der Zinssätze, die Inflationsentwicklung und andere, die Kapitalmärkte negativ beeinflussende Faktoren das Liquiditäts-/ Refinanzierungsrisiko deutlich erhöht. Diese Entwicklung hat sich in 2025 beruhigt, auch wenn das Zinsniveau im Vergleich zu 2024 wieder angestiegen ist.

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. In diesem Zusammenhang steht auch die Entscheidung, Commercial Paper im Rahmen des NEU CP-Programms der Banque de France zu emittieren.

Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer regelmäßigen 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 2025 betrugen die frei verfügbaren liquiden Mittel TEUR 13.059 (i.Vj.: TEUR 1.171).

Die Covivio hat mit Covivio SA am 21. April 2017, angepasst am 16.05.2025, eine Vereinbarung über die Gewährung einer Kontokorrentlinie und/ oder Garantie in Höhe von maximal TEUR 100.000 getroffen. Die Kontokorrentlinie der Covivio SA ist im Geschäftsjahr 2025 teil-

weise in Anspruch genommen worden. Die Garantie dient bei der Banque de France zur Absicherung der emittierten Commercial Paper. Zum 31. Dezember 2025 wurde die Garantie in Höhe von TEUR 80.000 in Anspruch genommen, was den emittierten Commercial Paper zum 31.12.2025 entspricht.

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 31.12.2025
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.182	0	0	54.182
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	267.318	1.498.219	1.618.384	3.383.921
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2	9	27	38
Verbindlichkeiten aus nicht abgerechneten Betriebskosten	5.122	0	0	5.122
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	42.319	0	0	42.319
Finanzielle Schulden (originär) und Zinsen	368.943	1.498.228	1.618.411	3.485.582

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

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.

Energiepreisrisiken aus Energiederivaten entstehen im Wesentlichen durch Schwankungen der Strom- und Erdgas-Forward-Preise an den relevanten Großhandelsmärkten. Änderungen dieser Marktpreise beeinflussen den beizulegenden Zeitwert der Derivate und können zu Ergebnisvolatilitäten führen. Der Konzern steuert diese Risiken im Rahmen eines zentralen Energieportfoliomanagements. Wesentliche Bewertungsparameter wie Forward-Preise, Basis-Spreads und Liquiditätsannahmen werden laufend überwacht. Zur Steuerung der Marktpreisrisiken werden standardisierte Terminkontrakte und strukturierte Lieferprofile eingesetzt.

Umgang mit der Reform der Referenzzinssätze und den damit verbundenen Risiken

Derivate

Aus Risikomanagementzwecken hält der Konzern Zinsswaps, Caps, Floors und Collars (Kombination aus Cap und Floore), die in Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen designed 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 gekoppelt. Die Euribor-Sätze werden jeden regelmäßig notiert und 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.

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 2025 waren 75,9% (i.Vj.: 79,5%) der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten durch den Einsatz von Zinsswaps abgesichert. Darüber hinaus wurde auch passives Hedging (Caps/ Collars) eingesetzt, wodurch weitere 5,7% (i.Vj.: 1,2%) der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten mit einem maximalen Strike gegenüber 3-Monats-Euribor von 2,5% (i.Vj.: 2,0%) gesichert wurden. 28,9% (i.Vj.: 37,8%) aller Darlehen sind Festzinsdarlehen. Damit sind aktiv 82,8% (i.Vj.: 87,3%) (Festzins oder Swap) und passiv 4,1% (i.Vj.: 0,8%) aller Darlehensverbindlichkeiten zinsgesichert. Die Gesamtzinssicherungsquote (aktiv und passiv) beträgt zum 31.12.2025 86,9% (i.Vj.: 88,0%).

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 5.968 (i.Vj.: TEUR 4.717) führen.
- Eine Senkung von 100 Basispunkten würde zu einem positiven Effekt von TEUR 5.805 (i.Vj.: TEUR 4.794) 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 31.12.2025 von umgerechnet TEUR 52.

(iii) Kreditrisiko:

Das Kreditrisiko ist das Risiko von finanziellen Verlusten, falls ein Kunde 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 2025	Bewertungskategorie	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value		Summe		Fair-Value-Hierarchie
in Tausend €	IFRS 9		erfolgswirksam	erfolgsneutral	Buchwert	Fair Value	
Beteiligungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	6.395	0	0	6.395	6.395	n.a.
Beteiligungen	Im sonstigen Ergebnis zum beizulegenden Zeitwert	0	0	64.015	64.015	64.015	3
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	914	0	0	914	914	n.a.
Summe Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)		7.308	0	64.015	71.323	71.324	
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	0	77.134	0	77.134	77.134	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	7.290	0	0	7.290	7.290	n.a.
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	11.402	0	0	11.402	11.402	n.a.
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	0	0	0	0	n.a.
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	25.566	0	0	25.566	25.566	n.a.
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	13.059	0	0	13.059	13.059	n.a.
Summe finanzielle Vermögenswerte		64.625	77.134	64.015	205.774	205.775	
Finanzschulden (lang- und kurzfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.910.684	0	0	2.910.684	2.866.520	n.a.
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	0	4.708	0	4.708	4.708	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	54.182	0	0	54.182	54.182	n.a.
Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	0	0	0	0	n.a.
Verbindlichkeiten aus nicht abgerechneten Betriebskosten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.122	0	0	5.122	5.122	n.a.
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	42.319	0	0	42.319	42.319	n.a.
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		3.012.307	4.708	0	3.017.015	2.972.851	

31. Dezember 2024	Bewertungskategorie	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value		Summe		Fair-Value-Hierarchie
in Tausend €	IFRS 9		erfolgswirksam	erfolgsneutral	Buchwert	Fair Value	
Beteiligungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	6.403	0	0	6.403	6.403	n.a.
Beteiligungen	Im sonstigen Ergebnis zum beizulegenden Zeitwert	0	0	59.248	59.248	59.248	3
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	263	0	0	263	263	n.a.
Summe Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)		6.665	0	59.248	65.913	65.913	
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	0	72.146	0	72.146	72.146	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.435	0	0	5.435	5.435	n.a.
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	18.194	0	0	18.194	18.194	n.a.
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	599	0	0	599	599	n.a.
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	34.040	0	0	34.040	34.040	n.a.
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.171	0	0	1.171	1.171	n.a.
Summe finanzielle Vermögenswerte		66.104	72.146	59.248	197.498	197.498	
Finanzschulden (lang- und kurzfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.859.244	0	0	2.859.244	2.806.271	n.a.
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	0	10.327	0	10.327	10.327	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	83.107	0	0	83.107	83.107	n.a.
Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	0	0	0	0	n.a.
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	33.198	0	0	33.198	33.198	n.a.
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.975.549	10.327	0	2.985.876	2.932.903	

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 174 (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 (11,41%), 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 S.A., 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%), Credit Agricole Assurances Retraite S.A., Paris/Frankreich (0,85%), Generali IARD, Paris/Frankreich (0,65%), MMA VIE S.A., Le Mans/Frankreich (0,44%), GMF VIE S.A., Ermont/Frankreich (0,44%) und die MAAF VIE S.A., Chauray/Frankreich (0,22%).

Mitglieder des Aufsichtsrats

Christophe Kullmann, Paris/Frankreich, Vorsitzender,
Vorstandsvorsitzender der Covivio SA,

Olivier Estève, Paris/Frankreich, stellvertretender Vorsitzender,
Vorstand der Covivio SA,

Yves Marque, Paris/Frankreich,
Generalsekretär der Covivio SA,

Matthieu Arlot, Vélizy Villacoublay/Frankreich
Angestellter der Predica,

Nathalie Robin, Nanterre Cedex/Frankreich
Angestellte der BNP,

Sebastian Pezet, Saint-Maur-des-Fossés/Frankreich
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 €	2025	2024	Salden ausstehend zum 31. Dezember	
			2025	2024
Erträge aus erbrachten Verwaltungstätigkeiten der Covivio Immobilien GmbH	4.266	3.836	289	172
Erträge aus PM/Development Leistungen	150	37	0	0
Erträge aus Vermietung	255	214	0	-33
Zinserträge	24	23	0	0
Erträge aus Gewinnabführung/Garantiedividende	1.007	1.427	333	803
Summe Erträge	5.702	5.537	622	942
Zinsaufwendungen	-2.695	-2.007	-1	-2
Aufwendungen aus Miete und Pacht	-1.971	-1.376	89	-655
Aufwendungen aus Gratisaktien	-1.374	-1.913	-13	-486
Aufwendungen aus Serviceleistungen	-1.482	-1.772	-225	-49
Aufwendungen aus Gewinnabführung/Garantiedividende	0	0	0	0
Summe Aufwendungen	-7.522	-7.069	-150	-1.192
	-1.821	-1.532	472	-250

In seinem Abhängigkeitsbericht berichtet der Vorstand dem Aufsichtsrat detailliert über die Beziehungen der Covivio Immobilien SE und ihrer Tochterunternehmen zu verbundenen, nicht-konsolidierten 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 (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 Unternehmensregister 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 Unternehmensregister 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 Anteile	Jahres- überschuss/- fehlbetrag	§ 264 Abs. 3 HGB
Deutschland					
Acopio Facility GmbH & Co. KG	Essen	90,00%	10,00%	6.379	*
Covivio Akragas Immobilien GmbH	Essen	80,82%	19,18%	826	x
Covivio Alemannenstraße 18 GmbH	Essen	100,00%	0,00%	-11	x
Covivio Alexandrinenstraße GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	1.476	x
Covivio Arian GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	2.193	x
Covivio Bennet GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	1.246	x
Covivio Berlin 19 Holding GmbH	Essen	89,90%	10,10%	49	x
Covivio Berlin 67. GmbH	Essen	89,90%	10,10%	7.005	x
Covivio Berlin 78. GmbH	Essen	89,90%	10,10%	2.257	x
Covivio Berlin 79. GmbH	Essen	89,90%	10,10%	2.098	x
Covivio Berlin 8 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	5.662	x
Covivio Berlin 9 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	5.371	x
Covivio Berlin Alpha GmbH	Essen	89,90%	10,10%	1.745	x
Covivio Berlin Beta GmbH	Essen	89,90%	10,10%	338	x
Covivio Berlin C GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	5.089	x
Covivio Berlin Delta GmbH	Essen	89,90%	10,10%	298	x
Covivio Berlin Epsilon GmbH	Essen	89,90%	10,10%	1.448	x
Covivio Berlin Eta GmbH	Essen	89,90%	10,10%	782	x
Covivio Berlin Gamma GmbH	Essen	89,90%	10,10%	823	x
Covivio Berlin Home GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	1.660	x
Covivio Berlin Iota GmbH	Essen	89,90%	10,10%	894	x
Covivio Berlin IV GmbH	Flensburg	100,00%	0,00%	0	x
Covivio Berlin Kappa GmbH	Essen	89,90%	10,10%	1.072	x
Covivio Berlin Lambda GmbH	Essen	89,90%	10,10%	-154	x
Covivio Berlin My GmbH	Essen	89,90%	10,10%	337	x
Covivio Berlin Omicron GmbH	Essen	89,90%	10,10%	1.433	x
Covivio Berlin Rho GmbH	Essen	89,90%	10,10%	171	x
Covivio Berlin Sigma GmbH	Essen	89,90%	10,10%	1.215	x
Covivio Berlin Tau GmbH	Essen	89,90%	10,10%	547	x
Covivio Berlin Theta GmbH	Essen	89,90%	10,10%	1.567	x
Covivio Berlin Xi GmbH	Essen	89,90%	10,10%	469	x
Covivio Berlin Ypsilon GmbH	Essen	89,90%	10,10%	483	x
Covivio Berlin Zeta GmbH	Essen	89,90%	10,10%	543	x

Gesellschaft	Satzungssitz	Anteile	Minderheiten Anteile	Jahres- überschuss	§ 264 Abs. 3 HGB
Covivio Blankenburger Str. GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	782	x
Covivio Brandenburgische Straße 71 GmbH	Essen	100,00%	0,00%	653	x
Covivio Buchstraße 6 & Fehmarner Straße 14 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	925	x
Covivio Cantianstraße 18 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	292	x
Covivio Dansk Holding GmbH	Flensburg	100,00%	0,00%	0	x
Covivio Detmolder Straße 47 GmbH	Essen	100,00%	0,00%	802	x
Covivio Dominicusstraße 34 GmbH	Essen	100,00%	0,00%	284	x
Covivio Elbestraße 19 GmbH	Essen	100,00%	0,00%	669	x
Covivio Energy Services GmbH	Essen	100,00%	0,00%	-1	x
Covivio Erkstraße 20 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	579	x
Covivio Fischerinsel GmbH	Essen	89,90%	10,10%	10.148	x
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH	Datteln	89,90%	10,10%	13.713	x
Covivio Graefestraße 37 GmbH	Essen	100,00%	0,00%	616	x
Covivio Gropiusstraße 4 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	603	x
Covivio Grundbesitz Firlstraße 22 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	-517	x
Covivio Grundbesitz NRW 2 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	921	x
Covivio Grundbesitz NRW GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	-835	x
Covivio Grundbesitz Schillerstraße 10 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	1.164	x
Covivio Grundstücks GmbH	Essen	100,00%	0,00%	5.816	x
Covivio Grundvermögen GmbH	Essen	100,00%	0,00%	734	x
Covivio Gustav-Müller-Straße 34 GmbH	Essen	100,00%	0,00%	478	x
Covivio Handelsliegenschaften GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	1.129	x
Covivio Hathor Berlin GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	420	x
Covivio Immobilien Finance AG	Essen	100,00%	0,00%	83	x
Covivio Immobilien Financing GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	0	x
Covivio Immobilien GmbH	Oberhausen	100,00%	0,00%	39.748	x
Covivio Kiehlufer 39 GmbH	Essen	100,00%	0,00%	508	x
Covivio Klixstraße 31 GmbH	Essen	100,00%	0,00%	1.975	x
Covivio Kulmer Straße 11 GmbH	Essen	100,00%	0,00%	887	x
Covivio Kurstraße 23 GmbH	Berlin	100,00%	0,00%	40	x
Covivio Leinestraße 21 GmbH	Essen	89,90%	10,10%	721	x
Covivio Lindauer Allee 20 GmbH	Berlin	100,00%	0,00%	-85	x
Covivio Management Services GmbH & Co. KG	Essen	89,90%	10,10%	366	*
Covivio Marien-Carré GmbH	Essen	90,00%	10,00%	2.790	x
Covivio Mariendorfer Damm 28/Markgrafenstr. 17 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	334	x
Covivio Markstraße 3 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	245	x
Covivio Services GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	-2	x

Gesellschaft	Satzungssitz	Anteile	Minderheiten Anteile	Jahres- überschuss	§ 264 Abs. 3 HGB
Covivio Martin-Opitz-Straße 5 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	311	x
Covivio Pankstraße 55 Verwaltungs GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	408	x
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft mbH	Berlin	89,90%	10,10%	-10.392	x
Covivio Prime Financing GmbH	Berlin	100,00%	0,00%	-316	x
Covivio Quadriga 15. GmbH	Berlin	80,82%	19,18%	3.821	x
Covivio Quadriga 36. GmbH	Berlin	80,82%	19,18%	2.673	x
Covivio Quadriga 40. GmbH	Berlin	80,82%	19,18%	3.644	x
Covivio Quadriga 45. GmbH	Berlin	80,82%	19,18%	2.453	x
Covivio Quadriga 46. GmbH	Berlin	80,82%	19,18%	10.344	x
Covivio Quadriga 47. GmbH	Berlin	80,82%	19,18%	4.581	x
Covivio Quadriga 48. GmbH	Berlin	80,82%	19,18%	9.440	x
Covivio Quadriga IV GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	11.312	x
Covivio Rehbergen GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	954	x
Covivio Remscheid Verwaltungs-GmbH	Essen	89,90%	10,10%	718	x
Covivio Richard-Wagner-Straße 5 GmbH	Essen	100,00%	0,00%	274	x
Covivio Schnellerstraße 44 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	359	x
Covivio Schönwalder Str. 69 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	-159	x
Covivio Schulstraße 16, 17 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	2.797	x
Covivio SELECTIMMO.DE GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	3.544	x
Covivio Sophie-Charlotten-Straße 31,32 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	752	x
Covivio Southern Living Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	2.292	x
Covivio Stadthaus GmbH	Essen	89,90%	10,10%	-220	x
Covivio Treskowallee 202 Entwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	89,90%	10,10%	268	x
Covivio Wohnbau GmbH	Essen	89,90%	10,10%	18.781	x
Covivio Wohnen GmbH	Berlin	100,00%	0,00%	698	x
Covivio Wohnen Service GmbH	Essen	100,00%	0,00%	4.247	x
Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH	Essen	100,00%	0,00%	-3.294	x
Covivio Wohnungsgesellschaft mbH Dümpten	Essen	89,90%	10,10%	32.384	x
Covivio Zelterstraße 3 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	316	x
Covivio Zinshäuser Alpha GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	2.692	x
Covivio Zinshäuser Gamma GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	609	x
ERZ 1 GmbH	Leipzig	89,90%	10,10%	2.749	x
ERZ 2 GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	1.340	x
Montana-Portfolio GmbH	Hamburg	89,90%	10,10%	12.119	x
Nordens Immobilien III GmbH	Berlin	89,90%	10,10%	-827	x
Real Property Versicherungsmakler GmbH	Essen	100,00%	0,00%	0	x
Second Raglan GmbH	Essen	89,90%	10,10%	1.896	x
Seed Portfolio 2 GmbH	Leipzig	89,90%	10,10%	2.444	x

Gesellschaft	Satzungssitz	Anteile	Minderheiten Anteile	Jahres- überschuss	§ 264 Abs. 3 HGB
Österreich					
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Wien/Österreich	89,90%	10,10%	-13	n/a
Covivio Berolinum Drei GmbH	Wien/Österreich	89,90%	10,10%	12.541	n/a
Covivio Berolinum Eins GmbH	Wien/Österreich	89,90%	10,10%	10.137	n/a
Covivio Berolinum Zwei GmbH	Wien/Österreich	89,90%	10,10%	4.303	n/a
Covivio Dresden GmbH	Wien/Österreich	89,90%	10,10%	13.916	n/a
Residenz Berolina GmbH & Co. KG	Wien/Österreich	85,32%	14,68%	18.497	n/a
Luxemburg					
Amber Properties S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	337	n/a
Berlin Prime Commercial S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	1.178	n/a
Covivio Berlin I S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	20.172	n/a
Covivio Berlin Prime SAS	Luxemburg	50,90%	49,10%	27.346	n/a
Covivio Berlin V S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	22.925	n/a
Covivio Eiger 2 S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	1.372	n/a
Covivio Gettmore S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	9.104	n/a
Covivio Lux Residential S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	29.974	n/a
Covivio Metropolis S.à r.l.	Luxemburg	99,90%	0,10%	-34	n/a
Covivio Rhenania 1 S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	383	n/a
Covivio Spree Wohnen 1 S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	1.450	n/a
Covivio Spree Wohnen 6 S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	3.543	n/a
Covivio Spree Wohnen 7 S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	4.560	n/a
Covivio Spree Wohnen 8 S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	-128	n/a
Covivio Valore 4 S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	2.553	n/a
Covivio Valore 6 S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	4.763	n/a
Covivio Vinetree S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	5.244	n/a
Saturn Properties S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	710	n/a
Venus Properties S.à r.l.	Luxemburg	89,90%	10,10%	1.842	n/a
Dänemark					
Covivio Dansk L ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90%	10,10%	40.954	n/a
Covivio Hamburg 1 ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90%	10,10%	6.638	n/a
Covivio Hamburg 2 ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90%	10,10%	9.474	n/a
Covivio Hamburg 3 ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90%	10,10%	12.330	n/a
Covivio Hamburg 4 ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90%	10,10%	970	n/a
Covivio Hamburg Holding ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90%	10,10%	2.157	n/a

* § 264b

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

In der nachfolgenden Tabelle ist die neu gegründete Gesellschaft der Covivio dargestellt, die – anders als im Vorjahr – erstmals in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 einbezogen wird:

Gesellschaft	Konsolidierungskreis	
	Zugangsdatum	Zugangsart
Covivio Metropolis S.à r.l.	15/09/2025	Neugründung

44. Mitarbeiter

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

Durchschnittliche Beschäftigtenzahl	2025	2024
Angestellte Arbeitnehmer:innen	637	685
Gewerbliche Arbeitnehmer:innen	9	10
Auszubildende Arbeitnehmer:innen	11	15
	656	710

45. Abschlussprüferhonorare

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

in Tausend €	2025	2024
Abschlussprüfungen	483	415
Andere Bestätigungsleistungen	197	124
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	12	1
	692	540

46. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Oberhausen, 11. Februar 2026

Covivio Immobilien SE
– Vorstand –

Dr. Daniel Frey

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

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 2025 geendete Geschäftsjahr erstellt.

Die Gruppe ist eine überregionale 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 die Interessen der Eigentümer und der Kunden miteinander in Einklang bringt. Grundlage bilden die strategischen Säulen Zentralität, Nachhaltigkeit und Dienstleistungen. Die Gruppe setzt die aktive Portfolio-Steuerung fort, die zentraler Bestandteil ihrer Geschäftsstrategie ist. Der Fokus liegt hierbei auf der Veräußerung von Bestandsobjekten – insbesondere im Rahmen von Privatisierungen und Bloc Sales. Gleichzeitig werden neue Wohnungsbestände selektiv über Neubauprojekte und gezielte Einzelakquisitionen in die Gruppe integriert. 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 CO₂-Emissionen, stetige Nachverdichtungen und Neubauaktivitäten für den Bestand wie für den Verkauf, werden weitere Ertragspotentiale kontinuierlich erschlossen.

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 drei (i. Vj.: 2) 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 Gruppe auch Property Management und Verwaltungsleistungen sowie Dienstleistungen im Bereich Development für weitere verbundene Unternehmen 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 und Finanzierungen) ohne eigenes Personal.

Veränderungen der Konzern- und Aktionärsstruktur

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

Veränderungen der Aktionärsstruktur

Die Predica Prévoyance Dialogue du Credit Agricole S.A., mit Sitz in Paris (eingetragen im Registre du Commerce et des Societes Paris No. 334 028 123) hat (mit dinglicher Wirkung zum 24.09.2025) an die Credit Agricole Assurances Retraite S.A. mit Sitz in Paris (eingetragen im Registre du Commerce et des Societes Paris No. 905 383 667) 1.455.399 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt 1.455.399 € übertragen. Dies entspricht einer Beteiligungshöhe von 0,85%. Die Predica Prévoyance Dialogue du Credit Agricole S.A. hält nach Übertragung der Anteile 11,41% am Grundkapital.

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

Veränderung des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine Veränderung des Aufsichtsrates.

Veränderungen der Konzernstruktur

Die Covivio Metropolis S.à r.l. wurde mit Eintragung am 15. September 2025 neu gegründet und seit diesem Zeitpunkt als Tochterunternehmen vollkonsolidiert.

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, sodass jederzeit ein Überblick über das erwartete operative Jahresergebnis besteht.

Als wesentlicher finanzieller Leistungsindikator dienen im Planungs- und Steuerungsprozess die EPRA Earnings. Sie werden als zentrale Kennzahl zur Beurteilung der operativen Ertragskraft der Gruppe herangezogen und gemäß den Vorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. In die EPRA Earnings fließen neben operativen und überwiegend zahlungswirksamen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung auch ausgewählte Bestandteile des Finanzergebnisses, Ertragsteuern im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und dem Bauträgergeschäft, Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte, Abschreibungen auf Finanzierungskosten sowie Erträge und Aufwendungen aus sonstigen betrieblichen Aktivitäten ein. 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 die Entwicklung der Mieten je m² 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 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 m² sowie die Marge als Differenz zwischen dem IFRS-Buchwert und dem erwarteten 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 ermittelt und finanzielle Risiken reduziert.

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.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Für das Jahr 2026 wird mit einem BIP-Wachstum von +1,0 % gerechnet.

Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung wurde insbesondere durch die Auswirkungen der US-Zölle und des Finanzpakets für Infrastruktur geprägt. Der bereits vor der Einführung der US-Einfuhrzölle bestehende Rückgang der Nachfrage nach Produkten aus Deutschland wurde durch die Einführung der Zölle zusätzlich belastet. Die hohe Unsicherheit über die weitere Ausrichtung der US-Handelspolitik sowie die schwache Auftragslage im verarbeitenden Gewerbe dämpften die Investitionstätigkeit privater Unternehmen weiter. Ein positiver Impuls, für die wirtschaftliche Entwicklung im Bereich des Bau- und Industriegewerbes, wird durch das im März 2025 vom Bundestag verabschiedete Finanzpaket für 2026 erwartet. Gleichzeitig belasten die Wirtschaft weiterhin die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, geopolitische Spannungen und die hohe Inflation der Vorjahre.

Für das Jahr 2025 hat das Statistische Bundesamt die Inflationsrate mit +2,2 % ermittelt. Das angestrebte Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von jährlich +2,0 % wird somit nahezu erreicht. Die von dem EZB-Rat getroffenen, geldpolitischen Entscheidungen, im Jahr 2025 nur eine Leitzinssenkung um 25 Basispunkte vorzunehmen, zeigen, dass die EZB an ihrem Ziel der Preisstabilität festhält. Für das Jahr 2026 wird erwartet, dass die Inflationsrate bei +2,1 % liegen wird. Der Rückgang des Preisniveaus wird durch die Senkung der Netzentgelte und der Abschaffung der Gasspeicherumlage begründet. Darüber hinaus zeigt sich auch eine Abschwächung des Preisauftriebs im Dienstleistungssektor infolge der Senkung der Umsatzsteuer in der Gastronomie und dem damit schwächeren Lohnauftrieb. Entgegen diesen Rückgängen steigt hingegen der Mindestlohn in den kommenden beiden Jahren und wird voraussichtlich zu einem leichten Anstieg der Kaufkraft führen.

Laut dem Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2025 durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung spiegelt sich die Schwächephase der deutschen Wirtschaft auch in der Bauwirtschaft wider. Nach Berechnungen des Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DWI Berlin) wird für das abgelaufene Jahr ein Rückgang des Bauvolumens von real -0,8 % prognostiziert. Insbesondere die hohen Zinsbelastungen und Lieferengpässe führten zu einem starken Anstieg der Baupreise und einem Rückgang der Nachfrage. Angesichts der Stabilität in der Zins- und - Baupreisentwicklung scheint die Talsohle im Wohnungsneubau für 2025 erreicht. Aufgrund der nur langsamen Erholung der Branche wird im Jahr 2025 noch ein Rückgang des Neubauvolumens um -1,8 % erwartet und für 2026 ein Anstieg von +4,9 %. Bei den Bestandsmaßnahmen ist insbesondere aufgrund der gestiegenen Energiepreise eine größere Nachfrage nach energetischen Modernisierungen festzustellen. Für das Jahr 2025 wird jedoch ebenso wie im Wohnungsneubau mit einem Rückgang des Bauvolumens um -0,9 % und erst im Jahr 2026 wieder mit anziehender Baukonjunktur ein Anstieg von +1,5 % gerechnet.

5.2 Deutscher Wohnungsmarkt

Am Mietwohnungsmarkt setzt sich der Aufwärtstrend der letzten Jahre fort. Zwischen dem zweiten Quartal 2024 und dem zweiten Quartal 2025 stiegen die Angebotsmieten deutschlandweit um rund 6 % und damit stärker als im langjährigen Durchschnitt. In den Metropolregionen fällt der Anstieg weiterhin überdurchschnittlich aus. Seit 2020 summiert sich der Mietpreisanstieg bundesweit auf über 30 %. Angesichts des geringen Neubaus und der anhaltend hohen Nachfrage ist auch mittelfristig nicht mit einer Entspannung zu rechnen. Parallel dazu gewinnt das Thema Energieeffizienz zunehmend an Bedeutung. Immobilien mit geringer Energieeffizienz verzeichnen deutliche Preisabschläge, während Objekte mit guten energetischen Werten eine steigende Nachfrage erzielen. Für Eigentümer bedeutet dies höhere Investitionen in Sanierung und Modernisierung, für Käufer eine sorgfältige Kostenplanung. Laut dem Jahresbericht von FWD (2025) geraten nicht ESG-konforme Immobilien zunehmend unter Druck bei Verkauf und Finanzierung. Energetische Sanierungen und nachhaltiges Bauen werden künftig zentrale Themen sein, zusätzlich getrieben durch strengere CO₂-Bepreisung. Dies führt zu steigenden Investitionskosten und teilweise höheren Mieten, was die soziale Verträglichkeit belastet. Gleichzeitig verändert sich die Preiswelt: Grundstückspreise und Kaufpreisfaktoren haben sich neu justiert und werden sich weiter verfestigen.

Insgesamt deutet sich für 2025/2026 eine nachhaltige Stabilisierung des Wohnimmobilienmarktes an. Nach Jahren der Zurückhaltung kehrt Vertrauen in den Markt zurück, und die Erschwinglichkeit hat sich dank gestiegener Einkommen und moderater Preise verbessert. Die Annuitätenbelastung, also der Anteil des Nettoeinkommens, der für den Erwerb einer Immobilie aufzuwenden ist, sank seit ihrem Höchststand 2022 von rund 27 % auf etwa 20 % im Bundesdurchschnitt und in den Top-7-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart) von rund 43 % auf etwa 35 %.

Laut dem Marktbericht von Engel & Völkers (2025) trägt die Kombination aus gesunkener Inflation, einer moderaten Geldpolitik sowie einer wieder zunehmenden Nachfrage zu einer Belebung des Marktes bei. In der Folge der Leitzinsanpassung der EZB pendelten sich die Bauzinsen für Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung seit Mitte 2025 auf rund 3,6 % ein. Diese Stabilisierung schafft wieder Planbarkeit für Kaufinteressierte und fördert die Erholung des Transaktionsmarkts.

Auch laut bulwiengesa (2025) bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in deutschen Metropolregionen hoch. Gleichzeitig ist die Zahl der Wohnungsbaustarts bis Mitte 2025 im Vergleich zu Ende 2022 um rund 85 % eingebrochen. Besonders betroffen ist der Bereich des bezahlbaren Wohnraums, da der Neubau nahezu stagniert.

Laut dem Wohnungsmarktbericht von Colliers (2025) wurden im Jahr 2024 in Deutschland rund 252.000 Wohnungen fertiggestellt, was einem Rückgang um etwa 14 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, die stärkste Reduktion seit über 20 Jahren. Besonders betroffen sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit Rückgängen von über 20 %. Baugenehmigungen sanken auf 215.000 Einheiten, was weitere Rückgänge für 2025/2026 erwarten lässt. Erst in der zweiten Jahreshälfte 2025 zeigte sich mit einem leichten Plus von knapp 3 % bei den Genehmigungen ein erstes Anzeichen einer Bodenbildung. Politisch wird versucht, durch beschleunigte Genehmigungsverfahren und neue Förderprogramme („Bau-Turbo“) gegenzusteuern.

Der durchschnittliche Angebotspreis für Eigentumswohnungen im Bestand lag laut dem Bericht von Engel & Völkers im zweiten Quartal 2025 bei rund 3.964 EUR/m², was einem Plus von etwa 4,3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichneten im selben Zeitraum einen Anstieg um rund 2,7 % auf durchschnittlich 380.000 EUR. Diese Entwicklung deutet auf eine beginnende Marktstabilisierung hin.

Für die kommenden Monate wird überwiegend von leicht steigenden Preisen in guten und sehr guten Lagen ausgegangen, während in mittleren und einfachen Lagen eine seitwärts gerichtete Entwicklung erwartet wird. Regional dürfte der Neubaubedarf insbesondere in den Großräumen Berlin, Hamburg, München und Frankfurt sowie im süddeutschen Raum hoch bleiben. Sollte das Angebot weiterhin hinter dem Bedarf zurückbleiben, ist dort auch künftig mit Preissteigerungen und einer fortgesetzten Marktanspannung zu rechnen.

5.3 Der regionale Markt der Covivio

5.3.1 Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen

Mit 16.431 Einheiten befinden sich 40,20 % des Bestandes in NRW. Der größte Teil der Einheiten in NRW befindet sich in Essen (5.773), Duisburg (3.033) und Mülheim (2.194), Oberhausen (1.836) und Datteln (1.701). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Bestand in NRW um -0,54 % verringert.

Nordrhein-Westfalen zählt mit über 18 Millionen Einwohner:innen und trotz eines nahezu stagnierenden Wirtschaftswachstums von rund +0,1 % bis +0,3 % im Jahr 2025 weiterhin zu den bedeutendsten Bundesländern Deutschlands. Nach zwei Jahren rückläufiger Wirtschaftsleistung zeigt sich eine erste Stabilisierung. Die Industrie erholt sich langsam, Auftragseingänge steigen, und die Geschäftserwartungen haben sich verbessert. Dennoch bleibt das Wachstum durch internationale Unsicherheiten und eine schwache Baukonjunktur belastet.

Die größten Städte sind Köln (1.097.519 Einwohner:innen), Düsseldorf (658.245), Dortmund (614.495) und Essen (596.675).

Das aktuelle Wohnungsmarktbarometer der NRW.Bank zeigt, dass sich die Einschätzung zum Investitionsklima für den Neubau leicht verbessert hat, wenngleich das Niveau insgesamt niedrig bleibt. Die Marktanspannung ist in allen Mietpreissegmenten weiterhin hoch, insbesondere im öffentlich geförderten und unteren Mietsegment.

Im Jahr 2025 zeigt sich der Immobilienmarkt im Ruhrgebiet zweigeteilt. Während die Nachfrage nach Wohneigentum weiter nachlässt, bleibt der Mietmarkt unter Druck. Hohe Lebenshaltungskosten und ein mittleres Zinsniveau bremsen die Kaufbereitschaft, dennoch sorgen attraktive Lagen für stabile Preise und punktuell steigende Werte.

Laut dem Bericht von Colliers (2025) verdeutlichen die Angebotsmieten in den Kernstädten Nordrhein-Westfalens die hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot. In Essen bewegen sich die Angebotsmieten für Bestandswohnungen zwischen 11,00 und 17,00 €/m², während Neubauwohnungen mit 15,00 bis 22,00 €/m² deutlich höher liegen. Duisburg weist ein niedrigeres Mietniveau auf: Bestandswohnungen liegen hier zwischen 8,50 und

13,00 €/m², Neubauwohnungen zwischen 12,50 und 18,00 €/m². In Mülheim an der Ruhr betragen die Mieten für Bestandswohnungen 12,00 bis 14,50 €/m², für Neubauwohnungen 13,50 bis 18,50 €/m². Düsseldorf als Landeshauptstadt zeigt die höchsten Werte: Bestandswohnungen werden je nach Lage zwischen 10,00 und 24,50 €/m² gefordert, während Neubauwohnungen mit 14,00 bis 30,00 €/m² das Spitzensegment markieren.

Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen spiegeln die Marktanspannung wider. Laut Colliers liegen die Preise in Essen für Wohn- und Geschäftshäuser zwischen 2.000 und 4.200 €/m², in Duisburg zwischen 1.400 und 2.700 €/m² und in Mülheim zwischen 2.000 und 3.150 €/m². Düsseldorf erreicht mit Werten zwischen 1.800 und 7.300 €/m² die höchste Preisspanne in Nordrhein-Westfalen. Damit bleibt das Preisniveau in den gefragten Lagen stabil, während im Neubausegment leichte Rückgänge zu verzeichnen sind. Die Realisierungsquote im Wohnungsbau liegt in Nordrhein-Westfalen bei rund 82 %, was auf eine solide Umsetzung genehmigter Projekte hinweist, wenngleich die Neubautätigkeit insgesamt rückläufig ist.

Die rückläufige Inflationsrate und leicht sinkende Baufinanzierungszinsen haben bislang nur begrenzte Auswirkungen auf die Preisentwicklung. Während die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen leicht nachgeben, bleibt der Mietmarkt unter Druck. Die Leerstandsquote in NRW liegt Ende 2025 laut Colliers bei lediglich 0,89 %, wovon nur 0,28 % tatsächlich zur Wiedervermietung verfügbar sind. Diese niedrige Quote verdeutlicht die strukturelle Angebotsknappheit und den hohen Nachfragedruck.

Nordrhein-Westfalen bleibt ein herausfordernder Markt für Mieter und Käufer. Mietpreise steigen weiter, insbesondere in guten und sehr guten Lagen, während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sich stabilisieren oder leicht zurückgehen. Für Investoren bietet die Region trotz moderater Preisentwicklung im Kaufsegment langfristig attraktive Perspektiven aufgrund der strukturellen Nachfrageüberhänge und der niedrigen Leerstandsquote.

5.3.2 Wohnungsmarkt Berlin

Mit 17.713 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einem Anteil von 43,34 % vom Gesamtbestand, liegt der größte Teil des Portfolios der Covivio in Berlin. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Bestand um rund 0,63 %.

Berlin bleibt trotz verlangsamten Wachstums die größte Stadt Deutschlands. Zum Stichtag 30. Juni 2025 lebten 3.902.645 Menschen in der Hauptstadt, ein Plus von rund 5.500 Personen gegenüber dem Vorjahr. Das Wachstum hat sich deutlich abgeschwächt, was vor allem auf die zunehmende Wohnraumknappheit zurückzuführen ist. Prognosen gehen davon aus, dass Berlin bis 2035 die Marke von vier Millionen Einwohnern überschreiten könnte, was den Druck auf den Wohnungsmarkt langfristig weiter erhöht.

Die Zahl der Baufertigstellungen geht zurück, während die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt. Laut dem FWD-Jahresbericht April 2025 stiegen die Neubaumieten in Berlin seit 2015 unter den A-Städten am stärksten, also um mehr als 70 %. Diese Entwicklung verdeutlicht die Attraktivität des Marktes, aber auch die zunehmende Belastung für Mieter. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum hat sich verschlechtert: Berliner Haushalte müssen im Durchschnitt 34,6 % ihres Einkommens für die Nettokaltmiete aufwenden, deutlich mehr als zum Beispiel

in Düsseldorf mit nur 24 %. Experten erwarten, dass die Mieten in gefragten Bezirken auch in den kommenden Jahren schneller steigen werden als die Einkommen.

Laut dem Bericht von Colliers (2025) liegen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in Berlin in sehr guten Lagen zwischen 20,50 und 38,00 €/m², in guten Lagen zwischen 17,00 und 28,00 €/m², während einfache Lagen Werte von 7,50 bis 16,50 €/m² erreichen. Neubauwohnungen sind noch teurer: Die Erstvermietungs-mieten bewegen sich in sehr guten Lagen zwischen 26,00 und 41,50 €/m², in guten Lagen zwischen 23,00 und 30,50 €/m². Damit gehört Berlin weiterhin zu den teuersten Mietstandorten in Deutschland.

Auch die Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser spiegeln die Marktanspannung wider. In sehr guten Lagen liegen die Preise zwischen 2.900 und 4.000 €/m², in guten Lagen zwischen 2.200 und 2.700 €/m², während einfache Lagen Werte von 1.500 bis 1.800 €/m² erreichen. Die Realisierungsquote im Wohnungsbau liegt bei rund 76 %, was auf eine solide Umsetzung genehmigter Projekte hinweist, wenngleich die Neubautätigkeit insgesamt rückläufig ist.

Im Berliner Wohnungsmarkt spielen politische Initiativen zur Neuordnung großer Wohnungsbestände weiterhin eine wichtige Rolle. Die aktuelle Diskussion umfasst unter anderem Überlegungen zur möglichen Überführung größerer Wohnungsbestände in Gemeineigentum. Im Gegenzug für die Vergesellschaftung sollen Wohnungsunternehmen eine Entschädigung erhalten.

Die Kombination aus moderatem Bevölkerungswachstum, hoher Nachfrage, begrenztem Neubau und steigender Mietbelastung macht Berlin zu einem der angespanntesten Wohnungsmärkte Deutschlands. Für Investoren bleibt die Hauptstadt trotz hoher Einstiegspreise attraktiv, da die strukturellen Nachfragetreiber langfristig intakt sind.

5.3.3 Wohnungsmarkt Dresden

Covivio besitzt in Dresden Ende Dezember 2025 3.377 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die 8,26 % des Gesamtbestandes ausmachen. Es gab keine Bestandsveränderung im Vergleich zu 2024.

Dresden hat zum 31. Dezember 2025 571.510 Einwohner:innen. Bis zum Jahr 2040 wird mit einem Bevölkerungswachstum von 29.752 Einwohner:innen auf insgesamt 601.262 Einwohner:innen gerechnet. Dies entspricht einem Wachstum von 4,95 % bis 2040.

Der IHK_Geschäftsklimaindex, der die Einschätzungen zur aktuellen Lage und zu den Erwartungen in den Unternehmen gleichrangig berücksichtigt, geht wieder etwas zurück. Der Index fällt auf einen Stand von 98 Punkten. Das sind zwei Punkte weniger als in der letzten Umfrage im Frühjahr. Vor einem Jahr hatte der Index bei 99 Punkten gelegen. Es bleibt bei der seit zwei Jahren anhaltenden Seitwärtsbewegung des Index auf vergleichsweise niedrigem Niveau.

Im Baugewerbe ist die Zahl der Dresdner Unternehmen und auch der in Dresden Beschäftigten zurückgegangen. Im ersten Quartal 2025 gab es 123 Betriebe mit 7.715 Beschäftigten. Auch der Gesamtumsatz ging zurück, und zwar um 10 % auf 297 Mio. Euro. Beachtlich für das erste Quartal 2025 ist, dass der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe im Straßenbau auf

ein Rekordhoch gestiegen ist. Stehen dazu im vierten Quartal 2024 knapp 23 Mio. Euro zu Buche, sind es im Q4 2025 210 Mio. Euro. Im Hochbau, der auch den Wohnungsbau enthält, gab es dagegen keine größeren Auftragseingänge.

Die Stadt Dresden ist ein bedeutendes kulturelles Zentrum mit vielen Museen, Theatern und weiteren bekannten Sehenswürdigkeiten. Zudem siedeln sich in der stetig wachsenden Region Mikrochip-Werke von Infineon und TSMC an. Dresden ist ein Wissenschaftsstandort mit mehr als 40 Forschungseinrichtungen. Seit 2012 gehört die TU Dresden zum Kreis der elf deutschen Exzellenz Universitäten. Dresden gehört zu den führenden Smart Cities in Deutschland und belegte im Smart City Index 2024 den 5. Platz unter den deutschen Großstädten.

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.

Neubauprojekte in Premiurlage (z. B. Innere Neustadt, Blasewitz) erreichen bei Neubauten von Eigentumswohnungen 5.000–7.000 €/m² (ImmoScout24: Der Spitzenwert beläuft sich bis 7.155 €/m²). Bei Neubauten (Baujahr ≥ 2020) liegt der Durchschnitt bei 4.014 €/m² (miet aktuell).

In der Inneren Altstadt erzielen Bestandswohnungen am meisten – rund 4.000 €/m² im Durchschnitt; Spitzenlagen erreichen bis zu 4.900 €/m². In Bereichen wie Löbtau-Süd/Nord, Friedrichstadt oder Strehlen bewegt sich der Durchschnitt immer noch bei 2.800–3.000 €/m². Randlagen wie Prohlis oder Gorbitz sind mit 2.000–2.500 €/m² deutlich günstiger.

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 auch als Maßstab für künftige Mietpreiserhöhungen. Weiterhin gilt in Dresden seit dem 1. Juli 2020 die Sächsische Kappungsgrenzen-Verordnung. Diese Regelung wurde bis zum 30. Juni 2027 verlängert (ursprünglich endete sie am 30. Juni 2025).

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. Der Dresdner Mietspiegel 2025 ist ein qualifizierter Mietspiegel, der aus stadtweit erhobenen Daten erstellt wurde und von den beteiligten Mieter- und Vermieterverbänden anerkannt wurde.

Covivio erzielt im Dresdener Bestand derzeit durchschnittlich 8,88 EUR/m² bei Neuvermietungen, was einem Plus von 11 % auf die Altmiete entspricht. Im Like-for-like Vergleich konnte die kumulierte Ist-Miete um 3,25 % gesteigert werden, was leicht über der Entwicklung des Vorjahres (+2,78 %) liegt. Die durchschnittliche Ist-Miete je m² liegt bei 8,19 EUR. Der Leerstand ohne Modernisierungen befindet sich mit 0,2 % auf einem sehr niedrigen Niveau, der Gesamt leerstand beträgt lediglich 2,1 %.

5.3.4 Wohnungsmarkt Leipzig

Mit einer Anzahl von 956 Wohn- und Gewerbeeinheiten befinden sich 2,34 % des Gesamtbestands der Covivio in Leipzig. Im Vergleich zum Vorjahr ist das eine Veränderung von -1,24% des Bestandes.

Die Stadt Leipzig zählt zum 30.09.2025 631.736 Einwohner:innen. Im Vergleich zum 31. Dezember 2024 verzeichnete die Stadt Leipzig einen Rückgang von 826 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 ein Anstieg auf bis zu 664.000 Einwohner prognostiziert.

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 Wirtschaftsstruktur von Leipzig ist vielfältig. Traditionelle Industrien, wie Automobil und Logistik treffen auf Biotechnologie und kreative Unternehmen. Mit dem „BioCity Campus“ sowie Kooperationen mit Fraunhofer-, Helmholtz- und Max-Planck-Institut ist Leipzig eines der führenden Biotechnologie- und Medizintechnikzentren in Deutschland.

Die Anziehungskraft der Metropole als Wirtschafts-, Universitäts- und Messestadt ist laut Engel & Völkers ungebrochen groß. Leipzig gehört weiterhin zu den dynamischsten Wohnstandorten Deutschlands, jedoch mit sinkender Angebotsvielfalt. Der Wohnungsneubau bleibt hinter der Nachfrage zurück. Im Jahr 2025 lag der durchschnittliche Mietpreis für Altbauten (bis 1969) bei rund 9,86 €/m² – ein Zuwachs verglichen gegenüber von 9,42 €/m² im Jahr 2024 (+4,8 %). Für Neubauten ab 2015 wurde für 2025 eine durchschnittliche Kaltmiete von 13,67 €/m² ermittelt – gegenüber 13,37 €/m² im Jahr 2024 entspricht das einem Anstieg von etwa +4,1 %.

Laut Gutachterausschuss betrug der durchschnittliche Kaufpreis (inklusive Stellplatz) für Neubauwohnungen 2025 6.324 €/m². Laut Engel & Völkers liegt der Median-Angebotspreis für alle Eigentumswohnungen in Leipzig 2025 bei 3.229 €/m² – ein leichter Anstieg von +1,43 % gegenüber 2024.

Die Gruppe erreicht aktuell eine Durchschnittsmiete in Höhe von 7,72 EUR/m² und konnte im Jahr 2025 einen Anstieg der kumulierten Ist-Miete auf Like-for-like-Basis von 5,55 % realisieren. Neuverträge konnten für durchschnittlich 8,96 EUR/m² abgeschlossen werden, was einem Plus von 20 % auf die durchschnittliche Altmiete entspricht. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei + 18 %. Der Gesamtleerstand lag Ende 2025 bei 2,27 %.

5.3.5 Wohnungsmarkt Hamburg

Bei der Covivio macht Hamburg mit 2.395 Wohn- und Gewerbeeinheiten einen Anteil von 5,86 % des Gesamtbestands aus. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Bestand um 0,83%.

Hamburg ist mit rund 1,86 Millionen Einwohner:innen nach Berlin weiterhin die zweitgrößten Stadt Deutschlands. Die Hansestadt ist ein bedeutender Medienstandort und Heimat renommierter Printmedien wie Der Spiegel und Die Zeit sowie Sendern wie ProSieben und Sat.1. Die Medienbranche trägt maßgeblich zur wirtschaftlichen Stärke bei und fördert die Vielfalt in Bereichen wie Kreativwirtschaft, Werbung und digitale Medien.

Laut einer Befragung der Hamburger Unternehmen durch die Handelskammer Hamburg beurteilen etwas mehr als die Hälfte (55,7 %) der Befragten die eigene aktuelle Geschäftslage als „befriedigend“. 19,4 % der Unternehmen bewerten die Lage mit „gut“, 24,9 % hingegen mit „schlecht“. Daraus ergibt sich ein Saldo von -5,5 (III. Quartal 2024: -6,2; Vorjahresquartal: -3,4). Die Einschätzungen zur Geschäftslage in den kommenden zwölf Monaten fallen weiterhin negativer aus. Nur 11,8 % gehen im Frühjahr von einer „eher günstigeren“ Geschäftsentwicklungen aus.

Der Geschäftsklimaindex für die Hamburger Wirtschaft unterschreitet mit 84,4 Punkten zum Ende des dritten Quartals 2025 erneut den langfristigen Mittelwert von 106,3 Punkte. Auch im Verhältnis zum Vorquartal (94,9 Punkte) und Vorjahresquartal (89,5 Punkte) ist der Wert geringer.

Hierfür ausschlaggebend ist die Einschätzung zur aktuellen und zukünftigen Geschäftslage. Ein Wirtschaftszweig mit besseren Werten als die Hamburger Wirtschaft insgesamt, ist das Grundstücks- und Wohnungswesen mit 95,5 Punkte, wobei auch hier ein Rückgang gegenüber dem Vorquartal (104,9 Punkte) zu verzeichnen ist.

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

Der neue qualifizierte Mietenspiegel 2025 weist für Bestandswohnungen (ohne Sozialwohnungen) zum Stichtag 1. April 2025 einen Medianmietwert von 9,94 €/m² aus. Das entspricht einem Anstieg von +1,12 % im Vergleich zu 2023 (9,83 €/m²). Laut ImmoScout24 lag die durchschnittliche Angebotskaltmiete im 3. Quartal 2025 bei 13,04 €/m², was einem Zuwachs von rund +6 % gegenüber Q3 2024 (12,31 €/m²) entspricht. Laut dem Hamburger Mietenspiegel liegen die Mieten für größere Neubauwohnungen (Baujahr ≥2021, gute Lage, ab 131 m²) bei mehr als 22 €/m².

Die Zahl der Baugenehmigungen in Hamburg entwickelt sich im Jahresverlauf 2025 uneinheitlich. Im ersten Quartal 2025 wurden 1.850 Wohnungen genehmigt – ein Rückgang von -12 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Im ersten Halbjahr 2025 stieg die Zahl jedoch deutlich auf 2.624 Wohnungen, was einem Plus von +66,1 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 entspricht. Zum Vergleich: Bis Herbst 2024 lag die Zahl der Genehmigungen bei 2.327 Wohnungen, ein Minus von -34,9 % gegenüber dem Vorjahr. Trotz der Erholung bleibt das Jahresziel von 10.000 neuen Wohnungen weiterhin unerreich.

Die kumulierte Ist-Miete im Like-for-like Vergleich im Hamburger Bestand (inklusive Ahrensburg und Wentorf) der Covivio stieg im Jahr 2024 um 3,02 % (i. Vj.: +4,19 %). Die durchschnittliche Miete je m² liegt bei 11,41 EUR/m² (i. Vj.: 11,01 EUR/m²). Bei Neuverträgen konnten mittlere Mieten von 13,70 EUR/m² realisiert werden, was einem Plus von 16 % auf die Altvertragsmieten entspricht. Leerstand, ausgenommen durch Modernisierungen, ist praktisch nicht vorhanden. Inklusive Modernisierungen standen zum Jahresende 0,76 % der Einheiten leer.

6. Geschäftsverlauf der Covivio

6.1 Überblick

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

Im Geschäftsjahr 2025 richtete die Gruppe ihre Aktivitäten konsequent auf die Stärkung der finanziellen Stabilität aus und konzentrierte sich dabei insbesondere auf die Bestandshaltung, nachhaltige Modernisierungen sowie selektive Verkäufe zur Portfoliobereinigung und Liquiditätssteigerung. Im Rahmen der selektiven Portfoliobereinigung hat die Gruppe im Geschäftsjahr 2025 die Systematik zur Klassifizierung veräußerungsrelevanter Immobilien angepasst. Die bisher angewendete Systematik zur Klassifizierung ausgewählter, bislang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien (IAS 40) wurde weiterentwickelt und an die Vorgaben des IFRS 5 ausgerichtet. Für Immobilien, die neu in die aktive Vermarktung überführt werden, erfolgt die Klassifizierung nach IFRS 5 künftig bereits zu dem Zeitpunkt, an dem die entsprechenden Vermarktungsmaßnahmen aufgenommen werden. Zudem gelang es der Gruppe wichtige strategische Partnerschaften konsequent auszubauen, um zusätzliches Wachstum zu fördern und die Basis für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg zu schaffen.

Darüber hinaus prägte die erfolgreiche Umstellung auf SAP S/4HANA nach mehrjähriger Vorbereitung das Geschäftsjahr 2025 maßgeblich. Mit diesem unternehmensweit bedeutsamen Projekt wurde eine moderne und zukunftsorientierte Grundlage für die Weiterentwicklung der gesamten Systemlandschaft geschaffen. Siehe hierzu auch Kapitel 10 „Risikobericht“ sowie Kapitel 12 „Nicht-finanzieller Leistungsindikatoren“.

Im Jahr 2025 wurden 107 Wohnungen in drei Projekten fertiggestellt. Davon sind vier Wohnungen für die Vermietung vorgesehen und bereits vermietet. Für den Verkauf wurden 103 Wohnungen fertiggestellt. In der aktiven Entwicklung befinden sich 182 Einheiten (111 für den Verkauf, 71 für die Vermietung). Diese haben ein geplantes Baukostenvolumen von 105 Millionen Euro. Im Portfolio bestehen weitere Neu- und Ausbaupotenziale, in früheren Planungsstadien.

Aufgrund der weiterhin hohen Baupreise hat das Management der Covivio die Entwicklungspotenziale fokussiert betrachtet. Im Jahr 2025 wurden erstmalig wieder drei neue Projekte begonnen. Weitere verschobene Projekte werden in regelmäßigen Abständen überprüft, um sie gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufzunehmen. Durch die hohen Baukosten werden bei anhaltend hoher Nachfrage nach Wohnraum im Eigentum, insbesondere in Berlin, vornehmlich Projekte mit einer Verkaufsstrategie umgesetzt.

6.2 Bestandsentwicklung

Zum Bilanzstichtag befinden sich 40.872 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Eigentum der Covivio. Im Vergleich zum Vorjahr verändert sich der Bestand (Vorjahr: 41.107 Einheiten) mit - 0,6 % nur unwesentlich.

Durch Verkäufe trennte sich die Covivio von insgesamt 294 Einheiten (82 Einheiten aus dem Privatisierungsportfolio, 120 Einheiten durch Bloc-Verkäufe, 92 Einheiten aus dem Bereich Restructuring (umfassende Modernisierung/Erweiterung) & Development (Neubau). Die Bloc-Verkäufe verteilten sich auf Berlin, Leipzig und NRW, während die Restructuring Assets sowie Privatisierungseinheiten nur in Berlin verkauft wurden.

Die Gesamtfläche des Portfolios (Wohn- und Gewerbeflächen) beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 2.860.467 m². Darüber hinaus besitzt die Gruppe 10.502 Garagen und Stellplätze.

In Immobilienwerten gemessen hat sich der Bestand um +4,3 % auf rund 7,7 Milliarden Euro erhöht. Die regionale Aufteilung der Gesamtwerte hat sich nur leicht verändert. Das regionale Cluster Berlin, inklusive Potsdam und einigen wenigen Einheiten in der näheren Umgebung, hat mit 58,7 % (i. Vj.: 58,5 %) weiterhin den größten Anteil am Bestandsportfolio. Der NRW-Bestand macht 26,7 % (i. Vj.: 27,0 %) des Portfolios aus, gefolgt von Dresden/Leipzig mit 7,4 % (i. Vj.: 7,4 %) und Hamburg mit 7,2 % (i. Vj.: 7,1 %).

6.3 Bestandserhaltung und Modernisierung

Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung betrug im Geschäftsjahr 2025 TEUR 123.075 (CAPEX/Modernisierung) zuzüglich TEUR 21.605 OPEX (Instandhaltung ohne Personalkosten).

Dabei gliedern sich die Investitionen in drei wesentliche Schwerpunkte. Die energetische Sanierung und die Instandhaltung des Gebäudebestands sowie die Modernisierung der Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Bei den energetischen Maßnahmen setzt das Unternehmen auf die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle. Dazu zählt insbesondere die Dämmung der Gebäudehülle, die Erneuerung von Fenstern, Hauseingangstüren sowie der Einsatz von energieeffizienten Heizsystemen.

EU-Taxonomie (ungeprüft)

Im Rahmen des europäischen Konzernverbunds orientiert sich die Covivio Immobilien SE an den Vorgaben der EU-Taxonomie. Dabei hat das Unternehmen die folgenden EU-Umweltziele als wesentlich identifiziert:

- „Klimaschutz“ (Climate Change Mitigation (CCM)) und die
- „Anpassung an den Klimawandel“ (Climate Change Adaption (CCA))

Im Rahmen dieser Umweltziele werden die folgenden Artikel der Taxonomie als wesentlich betrachtet:

Artikel	Kriterium	Zur Aktivität
CCM 7.1	Neubau	Zukünftige Neubauprojekte werden gemäß den Vorgaben in wirtschaftlichen Einklang mit der Taxonomie ausgeführt.
CCM 7.2	Renovierung bestehende Gebäude.	Großmodernisierung
CCM 7.3	Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten.	Aktuell der wesentliche Treiber im Rahmen von energetischen Maßnahmen im Unternehmen.
CCM 7.4	Installation und Errichtung von Ladeinfrastruktur.	Gezielte Durchführung im Rahmen der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEIG).
CCM 7.5	Installation, Wartung & Reparatur von Geräten zur Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.	Schrittweiser Rollout von Smart Metern im Bestand durch die Acopio Facility Service GmbH & Co. KG.
CCM 7.6	Installation, Wartung & Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien.	Investitionen in Photovoltaik-Anlagen und Wärmepumpen. Durch die Acopio Facility Service GmbH & Co. KG.
CCM / CCA 7.7	Erwerb und Eigentum an Gebäuden.	Hierzu zählen Neubauten in Eigenverwaltung (development to hold) sowie Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionen, die nicht den vorgelagerten Artikeln entsprechen. Voraussetzung der Primärenergieverbrauch oder die Energieeffizienzklasse gemäß Energieausweis, entspricht den Vorgaben der EU-Taxonomie.

Energetische Maßnahmen werden in der Regel durch weitere Modernisierungsmaßnahmen im Bestand begleitet. Hierzu zählen zum Beispiel die Anbringung von Vorsatzbalkonen, die Sanierung von Balkonen, die Erneuerung und attraktive Gestaltung von Grünflächen oder auch die Erweiterung von Wohnraum durch Dachaufstockungen

Die energetische Modernisierung im Duisburger Stadtteil Wanheim, im Siedlungsbereich Angertaler Str. 19-25, stellt einen wichtigen Schritt in die Zukunft dar, sowohl im Hinblick auf die Verbesserung der Energieeffizienz als auch auf den Klimaschutz. Durch gezielte Maßnahmen, wie die Dämmung der Fassaden, den Austausch von Fenstern und Türen wurde die Energieeffizienz der Gebäude verbessert. Die Investitionen für die energetische Sanierung des Bauabschnitts beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt auf TEUR 331.

Neben den energetischen Sanierungen in Duisburg wurden größere technische Maßnahmen in Essen durchgeführt. Im Stadtteil Essen Bredeney, wurden weitere Wohnblöcke modernisiert. Dabei wurden die Gebäude am Holunderweg 1 und Alfredstraße 309 – 311 im Jahr 2024 und 2025 modernisiert. Das Gesamtvolumen der Maßnahmen beträgt MEUR 1,5. Im Jahr

2025 wurden hier insgesamt TEUR 848 investiert. Die im Jahr 2025 abgeschlossenen Maßnahmen beinhalteten neben der energetischen Ertüchtigung durch Wärmedämmung und Dacharbeiten auch das Anbringen von Vorsatzbalkone.

Die im Jahr 2024 begonnene Sanierung eines sich in der Nähe des Schlosses liegenden Siedlungsbereichs im Stadtteil Essen Borbeck („Fürstättinstr.; Oberer/ Unterer Schloßhang; Residenzaue“) wurde auch in diesem Jahr weitergeführt. Die Investitionssumme im Jahr 2025 beläuft sich hier auf insgesamt TEUR 494.

Bei der energetischen Ertüchtigung in Essen wurde in der Bischof-Franz-Wolf-Str. 18-20 in Essen zusätzlicher Wohnraum durch Dachgeschoßaufstockung geschaffen.

In Berlin konnte der zweite Bauabschnitt „Gottschedstr./ Reinickendorfer Str.“ fertiggestellt werden, gemäß Energieausweis verbessert sich die Energieeffizienzklasse von „F“ auf „D“. Die Energieeffizienzklasse „D“ wurde auch bei den Maßnahmen Ostpreußendamm zweiter Bauabschnitt sowie Mareschstr. 8 und Pankstr. 56 erreicht.

In Sachsen umfasst der Covivio-Bestand viele denkmalgeschützte Gebäude, bei denen nur eine geringe bzw. keine energetische Ertüchtigung möglich ist. Dennoch konnten dort punktuell Maßnahmen wie Keller- oder Speicherdämmung durchgeführt werden. Die Durchführung von Dämmarbeiten in Dresden & Leipzig insgesamt beliefen sich dabei auf TEUR 393.

Neben den vorgenannten Arbeiten wurden im Jahr 2025 im Gesamtbestand insgesamt 183 Wärmeerzeuger erneuert. Die Gesamtleistung der erneuerten Anlagen entspricht etwa einer thermischen Leistung von 4,9 Megawatt (MWth). Dabei entfallen ca. 3,4 MWth auf die Erneuerung von havarierten Gasanlagen, hauptsächlich Gasetagenheizungen. 1,3 MWth Fernwärmeleistung wurde installiert und 170 kWth an Wärmepumpenleistung. Das Gesamtvolumen für die Erneuerung der Heizungstechnik liegt im abgelaufenen Geschäftsjahr bei MEUR 3,6. Zur Erreichung der von der Covivio gesetzten CO₂-Einsparziele setzt das Unternehmen verstärkt auf die Anbindung an das Fernwärmenetz und den Ausbau von Wärmepumpenanlagen in Kombination mit Photovoltaik.

Insgesamt wurden 2025 mit einem Volumen von TEUR 591 insgesamt 983 Kilowatt-Peak (kWp) Photovoltaik-Leistung durch die Covivio-Gesellschaft Acopio Facility GmbH & Co. KG installiert.

Am Standort Datteln wurde in einem Quartier bestehend aus 10 Gebäuden mit 80 Wohneinheiten die Gasetagenheizungen durch Wohnungsstationen ersetzt. Die Wärmebereitstellung erfolgt über die eingebrachte Fernwärmezentrale. Dabei erfolgt die Verteilung über ein neu errichtetes Rohrnetz im Gebäude zu den Wohnungen. Diese Maßnahmen sind ein Beispiel, wie Covivio wartungsintensive Gasetagenheizungen ersetzt und über eine zentrale Wärmebereitstellung den Energieaufwand reduziert. Der Ersatz von Öl- und Gasheizungen durch nachhaltige Heizungssysteme ist ein wichtiger Baustein der Unternehmensstrategie von Covivio.

Im Jahr 2025 wurde mit dem umfassenden energetischen Umbau des deutschen Hauptsitzes in der Essener Straße 66 in Oberhausen begonnen. Ziel dieser Maßnahmen ist die Dekarbonisierung, d.h. die signifikante Reduktion von CO₂-Emissionen, um den Standort zukunftsfähig zu gestalten.

Neben der Modernisierung der Büroflächen werden auch die Außenanlagen einschließlich des Parkplatzes neugestaltet. Ein zentraler Bestandteil ist die Verbesserung der Gebäudehülle durch den Einbau moderner Fenster mit dreifacher Isolierverglasung, um den Energieverbrauch nachhaltig zu senken. Dabei wurden die folgenden Maßnahmen im Jahr 2025 durchgeführt: Covivio ersetzte bereits im Dezember 2025 die alte Photovoltaikanlage durch neue effizientere Module. Diese werden im Jahr 2026 durch weitere Photovoltaikmodule auf dem Dach des Gebäudes sowie auf einem Teil der geplanten Carports ergänzt, um den Standort bestmöglich durch Eigenstrom zu versorgen.

Ebenfalls setzt das Unternehmen bei der Wärme- und Kälteversorgung auf eine zukunftsfähige Lösung. Die Versorgung wird im Jahr 2026 auf hocheffiziente Wärmepumpen, die durch ein Sondenfeld mit 34 Erdwärmesonden à 150 m Tiefe gespeist werden, umgestellt.

Diese Maßnahmen tragen wesentlich zur Reduzierung des Fremdbezugs von Energie für die Wärme- und Kältebereitstellung bei. Die erzeugte Wärme und Kälte wird über neu installierte Kühlsegele in die Büroräume eingebracht, um ein angenehmes Raumklima bei minimalem Energieeinsatz zu gewährleisten.

Die unter den Artikel 7.2 bis 7.6 durchgeführten Maßnahmen bezeichnet das Unternehmen als „Green CAPEX“, da die zugrunde liegenden Maßnahmen im Zusammenhang mit der energetischen Verbesserung von Bestandsgebäuden stehen.

Insgesamt beläuft sich der „Green CAPEX“ auf MEUR 27,89. Dies entspricht 23,1% am Gesamt-Capex von MEUR 120,73¹.

Aufgegliedert auf den Bestand, inklusive aller Gewerbeeinheiten wie zum Beispiel selbst genutzte Büros, lassen sich die durchgeführten Maßnahmen gemäß EU-Taxonomie, wie folgt darstellen (in %-Prozent & TEUR).

In %-Prozent

Artikel	Kriterium	2024		2025	
		CCM	CCA	CCM	CCA
7.2	Großmodernisierungen	-	-	-	-
7.3 – 7.6	Energetische Maßnahmen / Maßnahmen zur Reduzierung der Gesamtenergieverbrauchs im Bestand	20,2%	20,2%	23,1%	23,1%
7.7	Investitionen in taxonomiekonforme Gebäude	30,9%	37,7%	36,5%	40,7%
Gesamt (ohne doppelte Berechnung von Capex bei bereits taxonomiekonformen Gebäuden)		43,9%	48,7%	53,6%	56,8%

¹ Ohne Neubauaktivitäten

In TEUR

Gesamt CAPEX ²		136.111		120.727	
Artikel	Kriterium	2024		2025	
		CCM	CCA	CCM	CCA
7.2	Großmodernisierungen	-	-	-	-
7.3 – 7.6	Energetische Maßnahmen / Maßnahmen zur Reduzierung der Gesamtenergieverbrauchs im Bestand	27.443	27.443	27.894	27.894
7.7	Investitionen in taxonomiekonforme Gebäude	41.992	51.362	43.382	49.142
Gesamt (ohne doppelte Berechnung von Capex bei bereits taxonomiekonformen Gebäuden)		59.793	66.310	64.670	68.613

Unter taxonomiekonformen Gebäuden verstehen wir die besten 15% (Kriterium „Klimaschutz (CCM)“) bzw. 30% (Kriterium „Anpassung an den Klimawandel (CCA)“) bezogen auf den nationalen Bestand gemäß spezifischem Primärenergiewert (PE) auf Basis der Energieausweise. Alternativ mindestens Energieeffizienzklasse A gemäß „CCM“ bzw. mindestens Energieeffizienzklasse C gemäß „CCA“.

Die Covivio Immobilien SE bezieht sich hierbei auf den vom Unternehmen jährlichen veröffentlichten „Deepki-Index“. Dieser beträgt für die besten 15% in diesem Berichtsjahr 84 kWhPE/m² und für das 30%-Kriterium 100 kWhPE/m².³

6.4 Entwicklung von Miete und Leerstand

Im Jahr 2025 verringerte sich die Fluktuation leicht von 8,2 % im Vorjahr auf 7,8 % im aktuellen Jahr. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 standen 0,25 % der vermietbaren Wohn- und Gewerbeeinheiten, d.h. ohne Modernisierungs- und Privatisierungsbestand, leer. Der Leerstand an vermietungsfähigen Einheiten beträgt 104 (i. Vj.: 105). Es befinden sich 328 Einheiten in Modernisierung und 238 Einheiten stehen strategischen Gründen / Verkaufsabsicht leer. Insgesamt ergibt sich dadurch ein Leerstand von 1,64 % (i. Vj.: 1,55 %).

Die durchschnittliche Miete je m² in der Gruppe verzeichnete einen Anstieg von 9,15 EUR zum 31. Dezember 2024 auf 9,53 EUR zum 31. Dezember 2025.

² Gesamt CAPEX inklusive Smart Meter und der aktivierten Anlagen der Acopio Facility Service GmbH & Co. KG. Ohne Investitionen in Neubauaktivitäten und nach Abzug von Fördermitteln (BEG / KFW-Förderung).

³ Abrufbar unter: <https://www.deepki.com/solutions/deepki-index/>

Entwicklung des Immobilienbestandes

Kennzahlen	Nutzungsart	Veränderung			
		31.12.2025	31.12.2024	Absolut	in %
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	39.288	39.504	-216	-0,5%
	Gewerbe	1.584	1.603	-19	-1,2%
	Gesamt	40.872	41.107	-235	-0,6%
Vermietbare Fläche	Wohnen	2.572.468	2.587.472	-15.004	-0,6%
	Gewerbe	288.000	290.372	-2.372	-0,8%
	Gesamt	2.860.467	2.877.844	-17.377	-0,6%
Istmiete €/m2	Wohnen	8,92	8,59	0	3,7%
	Gewerbe	15,41	14,51	1	5,9%
	Gesamt	9,53	9,15	0	4,0%
Anzahl der Leerstände (inkl. Modernisierungsbestände)	Wohnen	561	526	35	6,2%
	Gewerbe	109	112	-3	-2,8%
	Gesamt	670	638	32	4,8%
Leerstände in % (inkl. Modernisierungsbestände)	Wohnen	1,4%	1,3%	0	9,0%
	Gewerbe	6,9%	7,0%	0	-1,7%
	Gesamt	1,6%	1,6%	0	2,4%

6.5 Neu- und Ausbau im Bestand

Als Teil der Bestandserhaltung und Pflege führte die Gruppe 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.

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

Im Jahr 2025 wurde ein Neubauprojekt in Berlin fertiggestellt. Bei diesem Neubauprojekt handelt es sich um sieben Mehrfamilienhäuser zum Verkauf. Das Projekt besteht aus insgesamt 98 Wohn- oder Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 10.109 m². Außerdem wurde in Berlin-Steglitz ein Dachgeschossausbau mit 5 neuen Wohneinheiten und 391 m² für den Einzelprivatisierungsvertrieb fertiggestellt.

Des Weiteren erfolgte eine Fertigstellung eines Dachgeschoßausbaus zur Vermietung in Essen Gerschede. Dabei konnten insgesamt 4 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 296 m² realisiert werden.

Weiterhin befanden sich im Jahr 2025 weitere Bauvorhaben in Berlin und in NRW im aktiven Bau, welche dann in den folgenden Jahren kommerzialisiert oder zur Vermietung genutzt werden sollen.

6.6 Mitarbeiter:innen

Das Personal im Konzern, welches in drei (i. Vj.: 2) getrennten Unternehmen (Covivio Immobilien GmbH, Covivio Services GmbH und Acopio Facility GmbH & Co. KG) geführt wird, stellt sich zum Abschlussstichtag in Summe wie folgt dar:

Mitarbeiter:innen der Covivio Immobilien Gruppe

	Männer		Frauen		Gesamt	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Gesamtzahl Arbeitsverhältnisse	354	351	313	306	667	657
Studentische Hilfskräfte	43	48	37	33	80	81
Inaktive (Elternzeit, Ruhende und Geringfügige)	14	10	23	18	37	28
Vorstand der Covivio Immobilien SE	1	1	0	0	1	1
Gesamtzahl Mitarbeiter:innen	296	292	253	255	549	547
davon						
Unbefristete Arbeitsverhältnisse	283	278	244	244	527	522
Befristete Arbeitsverhältnisse	4	5	5	9	9	14
Auszubildende	9	9	4	2	13	11
davon						
Vollzeitbeschäftigte	289	285	176	173	465	458
Teilzeitbeschäftigte	7	7	77	82	84	89

Vollzeitequivalent (ohne Azubi, ATZ-Passiv,
Elternzeit & ruhende AV):

31.12.2025	31.12.2024
523,49	510,48

Aufteilung auf personalführende Gesellschaften	Arbeitsverhältnisse		davon Mitarbeiter:innen	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Covivio Immobilien GmbH	649	632	542	539
Acopio Facility GmbH & Co. KG	15	25	5	8
Covivio Services GmbH	3	0	3	0
Gesamtzahl	667	657	550	547

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 2025 ein Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 298.956 (i. Vj.: TEUR 279.992). Dies entspricht einem Anstieg in Höhe von 6,8 %, der im Wesentlichen aus Mieterhöhungen im Bestand sowie aus höheren Erträgen aus der Weiterbelastung umlagefähiger Kosten an die Mieter resultiert. Ursächlich hierfür waren insbesondere gestiegene Kosten bei einzelnen Betriebskostenarten. Die nicht weiterbelastbaren Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betreffen hauptsächlich nicht weiterberechenbare Betriebskosten, die Betriebskosten leerstehender Immobilien sowie das Ergebnis aus dem Energieein- und -verkauf.

Der operative Nettoaufwand ist um TEUR 5.318 von TEUR 47.352 auf TEUR 52.670 gestiegen (+ 11,23 %). Der Rückgang ist insbesondere auf die darin enthaltenen Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (TEUR -3.438) zurückzuführen. Diese resultieren aus konzerninternen Dienstleistungen aus der Erbringung von Services für Gesellschaften des französischen Mutterkonzerns, die nicht zum Konsolidierungskreis der Gruppe gehören. Im Geschäftsjahr 2025 wurden neben der Endabrechnung für 2024 eine Abgrenzung für das erwartete Ergebnis aus der Endabrechnung 2025 erfasst. Die Verwaltungs- und sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 58.038 befinden sich auf Vorjahres-Niveau und umfassen im Wesentlichen Personalkosten in Höhe von TEUR 40.916.

Das Ergebnis aus anderen betrieblichen Aktivitäten ist von TEUR 1.822 auf TEUR 2.436 gestiegen. Es beinhaltet hauptsächlich Erträge aus Kooperationen, dem Betrieb von Photovoltaikanlagen und sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, die teilweise periodenfremd sind.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen und Vorratsimmobilien beträgt TEUR 6.360 (i. Vj.: TEUR 5.667) und liegt aufgrund um TEUR 2.462 gestiegener Erlöse über dem Vorjahr.

Das negative Ergebnis aus sonstigen Aktivitäten in Höhe von TEUR 14.521 (i. Vj.: TEUR 27.480) wird maßgeblich durch Aufwendungen für Abschreibungen (TEUR 14.820, i. Vj.: TEUR 27.005) sowie durch sonstige Erträge beeinflusst. Die Aufwendungen resultieren aus Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für nicht fortgesetzte sowie Wertminderungen für laufende Bauprojekte, den planmäßigen Abschreibungen auf selbstgenutzte Gebäude, die nach IAS 16 bilanziert werden, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software.

Zusammengefasst ist das laufende operative Ergebnis um 13,13 % auf TEUR 240.561 (i. Vj.: TEUR 212.649) gestiegen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist um TEUR -4.500 von TEUR 1.577 auf TEUR -2.923 zurückgegangen. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus höheren Verkaufsnebenkosten sowie aus gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung.

Aus der gutachterlich ermittelten Nettowertveränderung von Finanzimmobilien ergibt sich eine positive Entwicklung des Bewertungsergebnisses in Höhe von TEUR 229.669 (i. Vj.: TEUR -69.158). Die gestiegenen Immobilienwerte spiegeln das Marktumfeld im Geschäftsjahr wider, was insbesondere auf die Entwicklung am Zinsmarkt und die gestiegenen Mieten sowie erste Transaktionen zurückzuführen ist.

Das Finanzergebnis im Konzern beträgt im Geschäftsjahr TEUR -54.090 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 39.932 verbessert. Die Entwicklung ist im Wesentlichen auf das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten in Höhe von TEUR 9.108 (i. Vj.: TEUR -32.967) und die gesunkenen Finanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR -77.718 (i. Vj.: TEUR -98.926) zurückzuführen. Dies ergibt sich im Wesentlichen durch die Entwicklung des

3Monats Euribor, der im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 (3,5% vs. 2,1%) signifikant gesunken ist. Eine teilweise Kompensation erfolgt über die Finanzerträge, die von TEUR 42.291 auf TEUR 18.762 gesunken sind.

Damit ergibt sich insgesamt ein positives Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von TEUR 413.597 (i. Vj.: TEUR 51.002).

Im Geschäftsjahr 2025 ergibt sich ein Ertrag aus Ertragsteuern in Höhe von TEUR 213.656 (i. Vj. Aufwand aus Ertragsteuern TEUR 12.794). Die Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus der Entwicklung der passiven latenten Steuern, die aufgrund der gesunkenen Körperschaftsteuer und des damit verbundenen niedrigeren Steuersatzes für latente Steuern um TEUR 224.873 (i. Vj. Anstieg in Höhe von TEUR -5.995) gesunken sind. Die Grundlage für diese Vorgehensweise beruht auf dem eingeführten Gesetz für ein steuerliches Investitions-somitprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Deutschland, welches eine Reduzierung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 % in den Jahren 2028 bis 2032 vorsieht.

Der Jahresüberschuss der Gruppe beläuft sich auf TEUR 627.253 (i. Vj.: TEUR 38.208), die Veränderung wird im Wesentlichen durch ein verbessertes Fair-Value-Ergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, ein verbessertes Finanzergebnis sowie durch eine positive Entwicklung der Mieterlöse durch Mieterhöhungen geprägt. Zusätzlich wirkte sich die Senkung des Körperschaftsteuersatzes positiv auf den Jahresüberschuss aus.

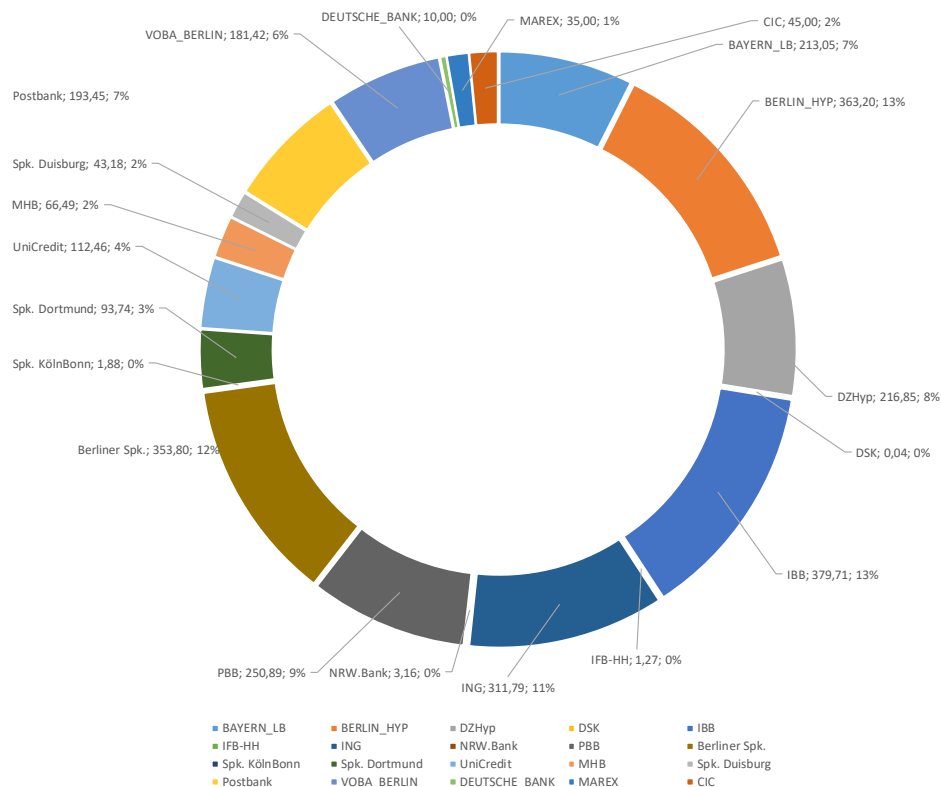
7.2 Finanzlage

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 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 2025 insgesamt auf TEUR 2.876.375 (i. Vj.: TEUR 2.824.777). Der LTV beläuft sich damit auf 32,2 % (i. Vj.: 35,0 %). Der EPRA-LTV beträgt 37,5 % (i. Vj.: 38,4 %).

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 Zins-swaps und -caps, aber auch Collars 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 2026 bis 2035 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 Finanzinstrumente insgesamt einen positiven Marktwert von TEUR 72.426 (i. Vj.: TEUR 61.819), die durch einen externen Gutachter 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 57.136 gestiegen. Dieser wurde im Wesentlichen beeinflusst durch das sonstige Finanzergebnis und die Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Passiva. Die Verschlechterung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit um TEUR 38.886 ergibt sich im Wesentlichen aus der Veränderung durch den Zugang bzw. Abgang konsolidierter Unternehmen in Höhe von TEUR -68.393 und der Auszahlungen für Zugänge von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 23.232. Gleichzeitig sind die Abgänge von als

Finanzinvestition gehaltene Immobilien um TEUR 32.690 gestiegen während erhaltenen Zinsen um TEUR 22.679 gesunken sind. Insgesamt beläuft sich der Cashflow aus der Investitionstätigkeit auf TEUR -72.603.

Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit sind die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten um TEUR 194.998 gestiegen. Gleichzeitig sind die gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 79.662 um TEUR 18.718 niedriger als im Vorjahr ausgefallen. Zudem liegen TEUR 232.563 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 -229.324 ergibt.

7.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gruppe beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres auf TEUR 8.121.575 (i. Vj.: TEUR 7.800.674) und besteht mit TEUR 7.484.816 (i. Vj.: TEUR 7.384.296) im Wesentlichen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Anstieg der Bilanzsumme um TEUR 320.901 resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in die Bestandsimmobilien (Capex) und den erzielten Wertanstieg, der den Abgang von Immobilien aufgrund von Verkäufen überkompensiert hat.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich zum Bilanzstichtag um TEUR 203.438 auf TEUR 443.284. Dies ist vor allem auf die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 221.583 sowie auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 13.059 zurückzuführen. Gegenläufig haben sich die Vorratsimmobilien um TEUR 8.770 auf TEUR 131.759 verringert.

Zum 31. Dezember 2025 ergibt sich insgesamt ein Eigenkapital von TEUR 4.458.241 (i. Vj.: TEUR 3.942.110). Die Eigenkapitalquote beläuft sich damit auf 54,9 % (i. Vj.: 50,5 %).

Konzernbilanzstruktur

in Tausend €	31.12.2025	in %	31.12.2024	in %
Langfristige Vermögenswerte	7.678.291	94,5%	7.560.828	96,9%
Kurzfristige Vermögenswerte	443.284	5,5%	239.846	3,1%
Aktiva	8.121.575	100,0%	7.800.674	100,0%
Eigenkapital	4.458.241	54,9%	3.942.110	50,5%
Langfristige Schulden	3.305.093	40,7%	3.313.586	42,5%
Kurzfristige Schulden	358.241	4,4%	544.978	7,0%
Passiva	8.121.575	100,0%	7.800.674	100,0%

7.4 Zusammenfassende Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 haben sich sowohl der Immobilienmarkt als auch der Finanzierungsmarkt weiter stabilisiert. Insgesamt schätzen wir das Marktumfeld als eher positiv ein. Diese

Entwicklungen, kombiniert mit einer nachhaltigen und konsequenten Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien, wirkten sich maßgeblich positiv auf die Bewertung der Immobilienbestände aus und stellen wesentliche Treiber der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe dar.

Die Ertragslage profitierte insbesondere von einem deutlich verbesserten Fair-Value-Ergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zusätzlich führte die im Sommer 2025 beschlossene Senkung des Körperschaftsteuersatzes zu einer Entlastung bei der Bewertung der latenten Steuern, was den Jahresüberschuss zusätzlich deutlich positiv beeinflusst hat. Das laufende operative Ergebnis entwickelte sich insbesondere durch den Anstieg der Mieterlöse infolge von Mieterhöhungen weiterhin positiv, insbesondere das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung konnte so gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

In der Finanzlage spiegeln sich eine weiterhin gesicherte Liquidität, eine stabile Finanzierungsstruktur sowie eine unverändert robuste Eigenkapitalquote wider. Die Begrenzung des Zinsänderungsrisikos durch den Einsatz verschiedener Absicherungsinstrumente sowie die unveränderte, nachhaltige Finanzierungsstrategie der Gruppe tragen zu einer verlässlichen Finanzierungsbasis bei. Die Kapitalstruktur wurde weiter gestärkt, was sich in einem Anstieg des Eigenkapitals und einer verbesserten Eigenkapitalquote widerspiegelt.

Die Vermögenslage ist geprägt durch den Anstieg der Bilanzsumme, die im Wesentlichen auf Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und damit verbundene Wertsteigerungen zurückzuführen ist.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen beurteilt die Geschäftsleitung die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe insgesamt als positiv. Das Geschäftsjahr 2025 zeigt, dass die strategische Ausrichtung auf wertorientierte, nachhaltige Bewirtschaftung, ein aktives Portfoliomanagement und eine stabile Finanzierungsstruktur weiterhin wesentliche Erfolgsfaktoren für den Konzern darstellen.

Der zusammengefasste Lagebericht gibt nach Einschätzung der Geschäftsleitung ein zutreffendes Bild 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 Bestandshalterin und hält mit 12.426 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 drei (i. Vj.: 2) 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 SE-Ausführungsgesetzes (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 Unternehmensregister veröffentlicht.

8.2 Geschäftsverlauf 2025

Das Geschäftsjahr 2025 ist für die Covivio Immobilien SE operativ erfolgreich verlaufen. Insgesamt konnten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 7,4 % gesteigert werden. Für weitere Erläuterungen dazu wird auf Abschnitt 11 des Konzernanhangs verwiesen. Der Immobilienbestand hat sich von 12.420 Einheiten zum 31. Dezember 2024 auf insgesamt 12.426 Einheiten nur leicht verändert.

8.3 Ertragslage der Covivio Immobilien SE

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

Die Covivio Immobilien SE erzielte im Geschäftsjahr 2025 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 118.698 (i. Vj.: TEUR 110.523). 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 131.528 über dem Vorjahresniveau (i. Vj.: TEUR 104.864). Der Anstieg ist im Wesentlichen durch die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Immobilien in Höhe von TEUR 16.720 (i. Vj.: TEUR 0) geprägt. Darüber hinaus sind die Aufwendungen für Instandhaltung um TEUR 3.089 auf TEUR 42.699 gestiegen, was auf die notwendigen, durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen ist. Die Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen liegen inflationsbedingt mit TEUR 13.437 um TEUR 2.257 oberhalb des Vorjahres (TEUR 11.180).

Das Bruttoergebnis vom Umsatz beträgt damit TEUR -12.830 (i. Vj.: TEUR 5.659).

Die Allgemeinen Verwaltungskosten umfassen insbesondere Kosten der Abschlussprüfung, welche um TEUR 250 auf TEUR 684 gestiegen sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 979 (i. Vj.: TEUR 480) sind deutlich gestiegen. Der Anstieg ist insbesondere durch die deutlich gestiegenen Erträge aus Anlagenabgängen in Höhe von TEUR 379 (i. Vj.: TEUR 64) geprägt.

Im Geschäftsjahr erzielte die Gesellschaft Erträge aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von TEUR 56.623 (i. Vj.: Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von TEUR 16.388).

Das Zinsergebnis beläuft sich auf TEUR 12.270 (i. Vj.: TEUR 14.765). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Entwicklung der Zinsen im Bereich der nicht gesicherten Finanzierungen sowie im Bereich der Zinssicherungsgeschäfte zurückzuführen.

Aus der Anpassung der latenten Steuern resultiert ein Ertrag in Höhe von TEUR 72.713 (i. Vj.: TEUR 4.899). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Absenkung des Körperschaftsteuersatzes und den damit verbundenen Auswirkungen auf die latenten Steuern.

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 102.042 (i. Vj.: Jahresfehlbetrag TEUR 24.377) wird insbesondere beeinflusst durch die Ergebnisabführung der Tochterunternehmen sowie die positive Entwicklung im Bereich der Erlöse aus Hausbewirtschaftung und der Erträge aus der Auflösung von latenten Steuern.

8.4 Vermögenslage und Finanzlage der Covivio Immobilien SE

Das langfristige Vermögen der Gesellschaft in Höhe von TEUR 2.407.288 (i. Vj.: TEUR 2.442.665) ist – dem Gesellschaftszweck entsprechend – wesentlich durch das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 1.563.370 (i. Vj.: TEUR 1.598.748) und das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 843.918 (i. Vj.: TEUR 843.918) geprägt und liegt auf dem Niveau des Vorjahres.

Das Umlaufvermögen ist geprägt durch unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 39.811 (i. Vj.: TEUR 40.994) und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 58.597 (i. Vj.: TEUR 47.656).

Das Eigenkapital fiel zum Jahresende 2025 auf TEUR 1.540.896 (i. Vj.: TEUR 1.547.953). Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Dividendenzahlung in Höhe von TEUR 109.099, die nicht vollständig durch das laufende Ergebnis kompensiert wurde. Die Eigenkapitalquote beläuft sich damit auf 60,6 % (i. Vj.: 60,5 %).

Die Rückstellungen betrugen zum Jahresende TEUR 15.130 (i. Vj.: TEUR 16.475), davon entfielen auf Pensionsrückstellungen TEUR 6.175 (i. Vj.: TEUR 6.845) und auf Ertragsteuerrückstellungen TEUR 4.588 (i. Vj.: TEUR 5.745).

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 2025 sind keine liquiden Mittel durch die Covivio SA zur Verfügung gestellt worden.

Die Covivio Immobilien SE hat zum 31. Dezember 2025 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 740.962 (i. Vj.: TEUR 703.419), die im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Globaldarlehen enthalten. Diese verteilen sich mit TEUR 248.454 auf die Berlin Hyp, mit TEUR 140.109 auf die DZHyP und mit TEUR 120.461 auf die Berliner Sparkasse. Die restlichen TEUR 231.938 verteilen sich auf weitere Kreditgeber, mit einem Einzelsumme 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 28.945 (i. Vj.: TEUR 32.580), die anhand aktueller Marktparameter ermittelt wurden.

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 2025 mit den Ist-Zahlen 2025

Die von der Gruppe für das Geschäftsjahr 2025 gesteckten Ziele wurden leicht übertroffen. Unser wesentlich finanzieller Leistungsindikator – das EPRA-Ergebnis – liegt mit MEUR 185 leicht über dem Wert der Prognose.

Vergleich der Ist-Zahlen 2025 mit den Ist-Zahlen 2024

Im Geschäftsjahr 2025 ist das EPRA-Ergebnis um MEUR 16 auf TEUR 185 gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung von 10%.

in Mio. €	2025	2024
Konzernüberschuss	627,3	38,2
Ergebnis Immobilienverkäufe	2,9	-0,9
Nettowertveränderung von Finanzimmobilien	-229,8	69,0
Ergebnis aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und Beteiligungen	-0,4	-43,4
Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen	1,9	2,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-9,1	33,0
Außerplanmäßige Abschreibungen	0,2	0,2
Finanzierungskosten	0,0	43,4
Konsolidiertes Ergebnis aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	-221,4	-3,0
Latente Steuern	1,6	7,2
Steuern aus Immobilienverkäufen	11,5	23,8
Abschreibungen auf nicht fortgesetzte Projekte	0,6	0,0
Sonstige Abschreibungen		
EPRA Ergebnis	185,3	169,2

Ursächlich für den Anstieg des EPRA-Ergebnisses ist im Wesentlichen der positive Beitrag aus dem Vermietungsgeschäft. Durch die Steigerung der Mieten, die weitere Verringerung des Leerstands sowie durch den Ergebnisbeitrag aus dem Energieein- und -verkauf, der im Geschäftsjahr wesentlich durch die ergebniswirksame Erfassung der Beiträge aus der Energiepreisbremse aus Vorjahren (MEUR 5) geprägt war, konnten die Mieterlöse um MEUR 17 auf MEUR 298 gesteigert werden (i. Vj.: MEUR 281).

Zudem haben sich die Erlöse aus unserem Zusatzgeschäft, insbesondere der erstmalig für ein volles Geschäftsjahr angefallene Beitrag aus der Kooperation für Kabel-TV und Mobilfunk, positiv auf unser Ergebnis aus anderen betrieblichen Aktivitäten ausgewirkt.

Dem gegenüber steht ein Anstieg der operativen, EPRA-relevanten Kosten. Der operative Nettoaufwand liegt mit MEUR 52 um MEUR 6 oberhalb des Vorjahres, was auf einen inflationsbedingten Kostenanstieg sowie die Endabrechnung aus der Weiterbelastung von konzerninternen Verwaltungskosten aus dem Vorjahr zurückzuführen ist.

Unsere EPRA-relevanten Finanzierungskosten sind – bedingt durch die Entwicklungen an den Zinsmärkten und die Refinanzierung von fälligen Finanzierungen, die in der Niedrigzinsphase abgeschlossen wurden – um MEUR 2 auf MEUR 59 gestiegen.

Ausblick 2026

Nicht zuletzt aufgrund der Stabilisierung 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 Mieterhöhungspotentiale und letztmalig ein Einmal-Effekt aus staatlichen Subventionen, die zu gestiegenen Netto-Mieterlösen führen. Die Verwaltungskosten werden leicht unterhalb des aktuellen Geschäftsjahres liegen, was zum einen auf unsere fortlaufende Kostensensibilität wie auch auf eine Anpassung der Weiterbelastung von konzerninternen Leistungen zurückzuführen ist. Dem gegenüber stehen aufgrund der anstehenden Refinanzierungen deutlich gestiegene Aufwendungen für Zinsen.

Um den Liquiditätsbedarf der Gruppe auch vor dem Hintergrund möglicher Akquisitionen zu bedienen, sollen im Jahr 2026 die Verkaufsaktivitäten in strategisch bedingtem Umfang verstärkt fortgesetzt werden. Der Schwerpunkt liegt auf der Privatisierung von Bestandsimmobilien und dem Verkauf von 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 2026 erwarten wir, bedingt durch Verkäufe und weitere Mietsteigerungen, ein Jahresergebnis bereinigt um Effekte aus außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von MEUR 16 und latenten Steuern in Höhe von MEUR 68 in einer Bandbreite von MEUR 40 bis MEUR 50.

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 31.12.2025 schätzen wir die folgenden Risiken als bedeutsam für die Gruppe ein:

- Risiko durch den Klimawandel
- Risiko einer negativen Veränderung relevanter rechtlicher Vorschriften
- 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

Die Immobilienbranche ist stark von regulatorischen Rahmenbedingungen abhängig. Änderungen in der Gesetzgebung – beispielsweise im Mietrecht – können erhebliche Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Kostenstruktur und die Profitabilität des Konzerns haben. Solche Entwicklungen können zu zusätzlichen Investitionsanforderungen, Einschränkungen von Mietanpassungspotentialen oder erhöhtem administrativem Aufwand führen. Die Dynamik der regulatorischen Landschaft wird durch nationale und europäische Initiativen weiter verstärkt, insbesondere im Bereich Klimaschutz und Verbraucherschutz.

Nach dem erfolgreichen Volksentscheid (2021) und dem Abschlussbericht der vom Land Berlin eingesetzten Expertenkommission (2023) hat die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ ihre Aktivitäten erneut intensiviert und im September 2025 einen konkreten Entwurf eines Vergesellschaftungsgesetzes vorgestellt. Dieser sieht die Überführung großer Wohnungsbestände (> 3.000 Einheiten) in Gemeineigentum vor. Hieraus ergibt sich das Risiko einer (teilweisen) Vergesellschaftung unserer Berliner Wohnungsbestände. Im Gegenzug für die Vergesellschaftung sollen Wohnungsunternehmen eine Entschädigung erhalten, die etwa 40 bis 60 Prozent des derzeitigen Marktwerts beträgt, wobei die Entschädigung in Form von Wertpapieren mit dem Nominalwert der Entschädigungshöhe erfolgen soll. Diese Schuldverschreibungen sollen dann über 100 Jahre getilgt und mit 3,5% verzinst werden.

Aktuell ergeben sich aus der Diskussion um die Vergesellschaftung noch keine Auswirkungen auf geplante Refinanzierungen. Wir sind zu diesem Thema in engem Austausch mit unseren Partner:innen von Banken und Sparkassen.

Aus unserer Sicht bestehen ernsthafte Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzentwurfs, zumal die Entschädigungsbestimmungen die Eigentumsrechte klar verletzen und der Eigentümer die mit den Immobilienbeständen verbundenen Bankdarlehen zurückführen müsste, wofür er dann keine liquiden Mittel hätte. Das Projekt wird deshalb auch daran scheitern, dass selbst die vermeintlichen Vorteile aus der Enteignung keine solche Banken- und Vertrauenskrise für den Standort Deutschland rechtfertigen würden. Bei der verfassungsrechtlichen Prüfung wird eine entscheidende Frage sein, ob die in der Berliner Verfassung enthaltene Eigentumsgarantie – die in den 1990er Jahren bewusst ohne Vergesellschaftungsklausel formuliert wurde – eine Vergesellschaftung in der in der Bundesverfassung vorgesehenen Weise zulässt.

Sofern das Gesetz in Kraft treten sollte, gehen wir hiervon nicht vor Ende des Geschäftsjahres 2027 / Beginn des Geschäftsjahres 2028 aus, es sei denn das im September 2026 neu zu wählende Berliner Abgeordnetenhaus würde die Gesetzgebungsinitiative unmittelbar übernehmen.

Zur Steuerung des Risikos negativer rechtlicher Entwicklungen hat der Konzern folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Mitwirkung in Branchenverbänden: Covivio Immobilien ist aktiv in relevanten Immobilienverbänden vertreten, um frühzeitig Einfluss auf regulatorische Entwicklungen zu nehmen und die Interessen des Konzerns zu vertreten.
- Rechtliches Monitoring und Austausch: Der Konzern führt ein kontinuierliches Monitoring gesetzlicher Änderungen durch und pflegt regelmäßige Fachgespräche mit Branchenpartnern, um Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und zu bewerten.
- Anpassung von Verträgen: Vertragswerke werden proaktiv angepasst, um potenzielle Auswirkungen neuer gesetzlicher Regelungen zu antizipieren und zu minimieren.

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die Risiken aus regulatorischen Veränderungen zu begrenzen und die Handlungsfähigkeit des Konzerns sicherzustellen.

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 ergeben. Im Geschäftsjahr 2025 verzeichnete die Gruppe, im Vergleich zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2024, einen Anstieg des Werts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 4,9 %. 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 Bestands-gesellschaften auf dauerhaft niedrigem Niveau. Zum Ende des Geschäftsjahres befindet sich der Leerstand auf einem historisch niedrigen Niveau, so dass wir das Risiko insgesamt als äußerst gering einschätzen.

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 2025 neu überprüft und bereinigt. Projekte werden erst nach erfolgter Rentabilitätsberechnung und der Freigabe der relevanten Gremien umgesetzt.

Am 8. Mai 2024 hat die Europäische Union die Richtlinie (EU) 2025/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden („EU-Gebäuderichtlinie“, EPBD) 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 zum konzernweiten Ziel beitragen, den CO₂-Verbrauch um 40 % 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 steigert damit auch die Durchschnittsrendite des Portfolios insgesamt.

Ein weiteres operatives Risiko besteht in einer Verschlechterung der Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt. Dies kann durch Anstieg des Zinsniveaus dazu führen, dass für potentielle Käufer die am Markt verlangten Preise nicht mehr finanzierbar sind. Die Gruppe führt hierzu eine regelmäßige Abstimmung mit dem Asset Management und den beauftragten Maklerunternehmen durch, um Markttendenzen zu antizipieren.

10.2.3. Risiken durch Klimawandel

Der Klimawandel stellt für die Immobilienbranche ein wesentliches Risiko dar, das sich sowohl auf die langfristige Werthaltigkeit der Vermögenswerte als auch auf die operative Geschäftstätigkeit auswirken kann. Steigende regulatorische Anforderungen, strengere Energieeffizienzstandards sowie die Erwartung der Stakeholder hinsichtlich nachhaltiger Unternehmensführung erhöhen den Druck auf die Branche. Zudem können physische Risiken wie Extremwetterereignisse die Instandhaltungskosten und die Nutzbarkeit von Immobilien beeinflussen.

Dazu hat die die Covivio-Gruppe ein entsprechendes Risikomanagement und entsprechende Maßnahmen im Konzern definiert:

- **Einbindung klimabezogener Risiken:** Die Geschäftsführung berücksichtigt Klimarisiken systematisch in der strategischen Planung und operativen Entscheidungsfindung.
- **Investitionen in „grünen Capex“:** Bis Ende 2030, aber auch darüber hinaus, sind regelmäßige Investitionen in nachhaltige Modernisierungen und energieeffiziente Maßnahmen vorgesehen. Basierend auf historischen Werten wird geschätzt, dass rund 50 % dieser Investitionen in den Mieten berücksichtigt werden können.
- **Monitoring von CSR-Indikatoren:** Der Konzern überwacht kontinuierlich definierte CSR-Kennzahlen und Zielgrößen, um Fortschritte bei Nachhaltigkeit und Klimaschutz sicherzustellen.
- **Integration in strategische Prozesse:** Bei Akquisitionen, Investitionen, Projektentwicklungen und Veräußerungen wird die CSR-Analyse sowie die Bewertung der Klimawirkung des Konzerns verstärkt berücksichtigt.

Durch diese Maßnahmen verfolgt der Konzern das Ziel, regulatorische Risiken zu minimieren, die Resilienz des Portfolios gegenüber klimabedingten Veränderungen zu erhöhen und gleichzeitig Chancen aus der wachsenden Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien zu nutzen.

10.2.3. IT-Risiken und Cyberkriminalität

Die fortschreitende Digitalisierung der Geschäftsprozesse sowie die zunehmende Vernetzung von IT-Systemen und Gebäudetechnologien führen zu einer wachsenden Angriffsfläche für Cyberkriminalität. Cyberangriffe können sich in Form von Datenverlust, Systemausfällen, Ransomware-Attacken oder unbefugtem Zugriff auf vertrauliche Informationen manifestieren. Solche Vorfälle bergen das Risiko erheblicher finanzieller Schäden, Betriebsunterbrechungen und von Reputationsverlusten.

Die Bedrohungslage entwickelt sich dynamisch, insbesondere durch den Einsatz neuer Technologien wie Künstlicher Intelligenz und die steigende Professionalität organisierter Cyberkriminalität. Darüber hinaus erhöhen regulatorische Anforderungen – wie die EU-NIS2-Richtlinie

sowie verschärfte Datenschutzbestimmungen – den Druck auf Unternehmen, robuste Sicherheitsmaßnahmen und Notfallpläne umzusetzen. Trotz umfassender Präventions- und Überwachungsmaßnahmen bleibt das Risiko aufgrund der hohen Komplexität und ständigen Weiterentwicklung der Angriffsmethoden bestehen.

Zur Minimierung der Risiken aus Cyberangriffen hat der Konzern eine Reihe von technischen und organisatorischen Maßnahmen implementiert:

- **Cyber-Versicherung:** Der Konzern verfügt über eine umfassende Cyber-Security-Versicherung, die potenzielle finanzielle Schäden im Falle eines Angriffs absichert.
- **Security Operations Center (SOC):** Seit Ende 2022 betreibt der Konzern ein Security Operations Center, das eine kontinuierliche Überwachung der IT-Systeme sowie eine schnelle Reaktion auf Sicherheitsvorfälle gewährleistet.
- **Implementierung von SAP S/4HANA:** Im Geschäftsjahr 2025 wurde auch in Deutschland auf SAP S/4HANA umgestellt, um die IT-Infrastruktur zu modernisieren und Sicherheitsstandards zu erhöhen.
- **Datenschutzmaßnahmen:** Zur Einhaltung der Datenschutzanforderungen wurde neben der Implementierung einer internen Datenschutzorganisation, technischer/organisatorischer Maßnahmen zur Datensicherheit sowie Datenschutzfolgenabschätzungen und Audits ein spezielles Tool zur Verwaltung von Datenaufbewahrungsfristen implementiert, um die sichere und regelkonforme Verarbeitung (insbesondere Löschung) personenbezogener Daten sicherzustellen.

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die Widerstandsfähigkeit gegenüber Cyberangriffen zu erhöhen und die Geschäftskontinuität zu sichern.

10.2.4 Finanzielle Risiken

Die Covivio hat am 31. Dezember 2025 ausstehende Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.876.375 (i. Vj.: TEUR 2.824.777), davon TEUR 197.735 (i. Vj.: TEUR 373.171) mit einer Fälligkeit von weniger als einem Jahr. Grundsätzlich besteht hier das Risiko der Refinanzierung bzw. Prolongation. Für die im Jahr 2026 auslaufenden Darlehensverträge in Höhe von TEUR 73.517 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 und vor diesem Hintergrund als kurzfristig dargestellt wurden, emittierten Commercial Paper, sowie regulären Tilgungsleistungen. Im Geschäftsjahr hat die Covivio langfristige Darlehen von TEUR 486.000 (i. Vj.: TEUR 444.514) neu abgeschlossen bzw. refinanziert. Dabei lagen die Kosten für den Neuabschluss von Finanzierungen bzw. die Refinanzierungen über den bisherigen durchschnittlichen Finanzierungskosten, was auf das im Vergleich mit dem Großteil der bestehenden Finanzierungen höhere Zinsniveau sowie weiterhin hohen Liquiditätskosten bei Banken und Sparkassen zurückzuführen ist. Im Jahr 2026 ist von überwiegend stabilen Zinsmärkten auszugehen. Das Zinsniveau für anstehende Refinanzierungen wird im Vergleich zu den abzulösenden Darlehen 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 leicht auswirken, jedenfalls durch den Mietanstieg ausgeglichen werden.

Die unter den Finanzierungsverträgen vereinbarten Financial Covenants wurden im Geschäftsjahr 2025 vertragsgemäß erfüllt.

Da die Einhaltung der Financial Covenants ein wesentlicher Risikofaktor für die Covivio ist, werden diese durch eine entsprechende planerische Vorausschau und ein entsprechendes Reporting 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 Zins-sicherungsinstrumente entspricht jeweils im Wesentlichen der Laufzeit des zu sichernden Darlehens. Der Anteil von Festzinsdarlehen und derivativ gesicherten Finanzierungen (Swaps, Caps und Collars) am Gesamtfinanzierungsportfolio lag bei rd. 87 % (i. Vj.: 88 %). 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. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (ohne Kreditlinien und Commercial Paper) beträgt zum Stichtag 5,79 Jahre (i. Vj.: 5,12 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 und insbesondere auf folgenden Sachverhalten beruhen:

- Die Gesellschaften des Konzerns unterliegen fortlaufend der Betriebsprüfung. Im aktuellen Wirtschaftsjahr wurden die Veranlagungsjahre 2017 bis 2019 final geprüft und die Prüfung der Jahre 2020 bis 2022 fortgeführt.
- Immobilienhaltende Gesellschaften nutzen in der Regel die erweiterte Grundstücks-kürzung bei der Gewerbesteuer. Bei neu erworbenen Immobilien besteht das Risiko, dass neben der Immobilie z.B. auch „schädliche“ Betriebsvorrichtungen miterworben werden. Zur Reduzierung dieses Risikos werden daher umfangreiche Due-Diligence-Prüfungen durchgeführt.
- Die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsen ist nach der Zinsschranke auf 30 % des steuerlichen EBITDA beschränkt. Um eine unbeschränkte Abziehbarkeit von Zinsaufwendungen zu erreichen, wendet der Konzern die sog. Escape-Clause an. Zur Reduzierung des Risikos einer eingeschränkten Abzugsfähigkeit werden die Eigenkapitalquoten der Covivio SA sowie der Covivio Immobilien SE als auch die Abwesenheit von schädlichen Gesellschafterfremdfinanzierungen regelmäßig überprüft.

Zusätzliche steuerliche Belastungen können sich zukünftig aus einer Veränderung der steuerlichen Rahmenbedingungen ergeben. In Politik und Wissenschaft werden vereinzelt immer wieder folgende Punkte diskutiert:

- Abschaffung der erweiterten Grundstückskürzung bei der Gewerbesteuer,
- Einschränkung der Umlegbarkeit der Grundsteuer auf die Mieter:innen und
- Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes hinsichtlich der aktuell bestehenden Strukturierungsmöglichkeiten.

Zudem unterliegt die neu eingeführte globale Mindeststeuer nicht unerheblichen Diskussionen und Anpassungen, so dass sich hieraus zukünftig Belastungen für die Covivio Immobilien SE ergeben können.

Covivio hat für die vorgenannten Risiken adäquate Steuerrückstellungen gebildet.

10.2.6 Chancen der künftigen Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2025 haben sich der Immobilien- und Finanzierungsmarkt weiter stabilisiert. Nach der im Vorjahr erfolgten Abwertung zeigte sich die Immobilienbewertung erstmals wieder deutlich robuster, unterstützt durch die positive Entwicklung der Marktparameter und die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios. Gleichzeitig profitierte die Gruppe von einem niedrigen Leerstand und weiterhin steigenden Mieten. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum – bedingt durch eine geringe Neubauquote sowie durch einen weiterhin hohen Zustrom in die deutschen Metropolregionen – stärkt die Attraktivität des Wohnimmobilienmarkts langfristig. Entsprechende Indikationen aus den erwarteten Mietentwicklungen bestätigen diese Entwicklung und lassen auch künftig wachsende Mieteinnahmen erwarten.

Darüber hinaus ergeben sich Chancen aus der konsequenten Optimierung der Immobilienbewirtschaftung und dem aktiven Portfoliomanagement. Selektive Verkäufe ermöglichen eine gezielte Portfoliobereinigung und tragen zu einer weiteren Stärkung der Bilanz bei. Im Bereich der Privatisierungen werden trotz der weiterhin anspruchsvollen Zinssituation nach wie vor Margen oberhalb des IFRS-Wertes realisiert, was das Ergebnis positiv unterstützt.

Wesentliche Chancen liegen zudem in der weiteren Steigerung der operativen Effizienz. Die fortschreitende Digitalisierung interner Prozesse sowie die Einführung von SAP S/4HANA schaffen Potenzial für zusätzliche Kostenreduktionen und Prozessoptimierungen ab dem Geschäftsjahr 2026 und darüber hinaus. Mit dem begonnenen europaweiten Aufbau einer einheitlichen Systemlandschaft wird sukzessive eine Harmonisierung zentraler Prozesse erreicht. Mit dem weiteren Ausbau des Systems werden konzernweit zunehmend abgestimmte und standardisierte Abläufe geschaffen, die eine effizientere Zusammenarbeit über Ländergrenzen hinweg ermöglichen. Die schrittweise Angleichung der Prozesse stärkt perspektivisch die Steuerungsfähigkeit des Konzerns, verbessert die Verfügbarkeit konsistenter Daten und erhöht die Geschwindigkeit und Qualität von Entscheidungsprozessen. Zudem werden durch eine einheitlichere System- und Prozesslandschaft mittel- bis langfristig Skaleneffekte realisiert, die die Kostenstruktur weiter entlasten und organisatorische Effizienzen heben.

Die Zugehörigkeit zur Covivio SA eröffnet zusätzliche Wachstumsperspektiven. Hierzu zählen die Nutzung von Synergien innerhalb der europäischen Covivio-Gruppe, insbesondere bei der Refinanzierung, im Property Management, in administrativen Funktionen sowie im operativen Management von Hotels und Büroimmobilien. Auch größere Neubauprojekte profitieren von den etablierten Strukturen und dem Netzwerk des Konzerns..

Insgesamt sieht die Gruppe in der stabilisierten Marktdynamik, der positiven operativen Entwicklung, den bestehenden Effizienzsteigerungspotenzialen sowie den konzerninternen Synergieeffekten wesentliche Chancen für eine nachhaltig erfolgreiche geschäftliche Entwicklung in den nächsten Jahren.

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 2025 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 Leistungsindikatoren

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 eigenständigen Berichterstattungspflicht gemäß der EU-Taxonomie und der „Corporate Sustainability Reporting Directive“ (CSRD). Entsprechende Kennzahlen und Angaben aus Aktivitäten der Covivio Immobilien Gruppe werden deshalb in der Konzernberichterstattung der Covivio SA berücksichtigt und veröffentlicht.

12.1 Umwelt (ungeprüft)

Im Rahmen ihrer Umweltschutzstrategie betrachtet die Covivio den globalen Fußabdruck des Unternehmens im Sinne des GHG-Protokolls (Greenhouse Gas Protocol, dt. Treibhausgasprotokoll). Das Konzernziel der Covivio SA ist es, die CO₂-Emissionen bis 2030 um 40 % im Vergleich zu 2010 zu reduzieren.

Emissionen nach Wohnfläche

Die Bilanzierung ihrer Treibhausgasemissionen für den operativen Betrieb der Bestandsimmobilien ermittelt Covivio mittels eines im Jahr 2022 eingeführten Dekarbonisierungstools (b2zero). Um das seitens der Covivio SA vorgegebene Ziel zu erreichen, muss Covivio für den deutschen Wohnungsbestand bis 2030 einen Wert von 25,3 kg CO₂e/m²a beitragen. Für das Berichtsjahr 2025 ergibt sich vorläufig⁴ ein Wert von 27,5 kg CO₂e/m²a.

Neben der energetischen Sanierung der Bestände als Beitrag zum Klimaschutz, fokussiert sich die Covivio immer mehr auf die Installation von nachhaltigen Heizanlagen. Hierzu zählt beispielsweise der sukzessive Einbau von Luft-Wasser-Wärmepumpen und - wo immer dies möglich ist – die Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme, welche im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung die Emissionen reduzieren muss.

Die positive Veränderung durch die Durchführung von energetischen Maßnahmen und die Umstellung von Heizungsanlagen lässt sich auch anhand der Entwicklung der Energieeffizienzklassen in den Energieausweisen unterstreichen.

Die folgende Grafik zeigt dabei historische Stände sowie die letzten drei Jahre zum Stichtag 31.12. Objekte unter Denkmalschutz unterliegen nicht der Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises und wurden daher nicht berücksichtigt.



Verfolgt der Klimaschutz im oben genannten Punkt die Reduzierung der Erderwärmung durch die Verringerung des Treibhausgasausstoßes, betrachtet die Covivio parallel nötige Anpas-

⁴ CO₂-Äquivalente bezogen auf Quadratmeter Mietfläche. Finaler Wert 2025 wird im Jahresabschluss der Covivio SA veröffentlicht.

sungen 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.

Seit sechs Jahren setzt Covivio Immobilien in Deutschland zusätzlich auf das französische Nachhaltigkeits-Zertifizierungssystem HQE (Haute Qualité Environnementale), flächendeckend im Wohnbestand wie auch bei einigen Neubauten. Im Dezember 2025 startete die neue 5-jährige Neubewertungsphase der Bestandszertifizierung. Das internationale Zertifizierungssystem beinhaltet 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 die Qualität der Gebäude und dessen Bewirtschaftung im Fokus.

Um den nachhaltigen und qualitativen hohen Anspruch bei Neubauprojekten zu unterstreichen, setzt das Unternehmen auf die Verwendung unterschiedlicher Zertifizierungssysteme. So befindet sich das laufende Neubauprojekt EIS 2 in Berlin (der zweite Abschnitt des Neubauprojekts auf Eiswerder; Berlin-Spandau) derzeit in der HQE-Zertifizierungsphase. Das Projekt EIS konnte im Juni 2025 mit der Bestnote „Exceptional“ abgeschlossen werden. Neben der HQE-Zertifizierung im Neubau setzt das Unternehmen auf den Einsatz der NAWOH-Zertifizierung (Nachhaltigkeit im Wohnungsbau), welches durch das Siegel QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gesetzten Anforderungen erfüllt.

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, seiner 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 Mietern:innen, ist die regelmäßige Mieterinformation ein wichtiger Punkt für eine verlässliche Kommunikation. In ausgewählte Immo-

lien wurde der klassische Papier-Hausaushang durch digitale Hausaushänge/ Bildschirme sowie QR-Codes ersetzt. Hierdurch erhalten Covivio-Mieter 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 2025 den Abschluss individueller Kabel-TV-Verträge zu exklusiven Konditionen ermöglicht. Diese Partnerschaft unterstützt den flächendeckenden Glasfaserausbau und gewährleistet eine moderne TV-Versorgung in den Wohnobjekten des Unternehmens.

Seit dem Geschäftsjahr 2023 erfolgt die sukzessive Ausstattung der Covivio-Bestände mit Smart-Meter-Systemen. Neben der eigenständigen Abrechnung von Heizkosten ist es der Covivio dadurch u.a. möglich Verbräuche zielgenauer zu analysieren 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 ersten Schritt, das Abrufen wesentlicher Kennzahlen, die Sicherstellung des ordnungsgemäßen Anlagenbetriebs, die automatische Erkennung von Optimierungspotenzialen wie z.B. Nachtabenkung, Heizungskurvenanalysen sowie ein optimiertes Geräte-Management. Dabei sieht die Covivio den intelligenten Heizungskeller als ersten Schritt zur smarten und selbst steuernden Heizungsanlage.

Ein weiterer Baustein zur Verbesserung der Serviceleistung der Covivio ist das Insourcing von Hausmeisterarbeiten in Teilbeständen. Die Aufgabe dieser Hausmeister 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 sind für Mieter und Covivio-Mitarbeiter 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 achten Mal in Folge die Bewertung „sehr gut“. Zudem wurde Covivio in weiteren Kategorien 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 Zufriedenheit durch. Die nächste Befragung erfolgt turnusmäßig in 2026.

Modernes Arbeitsumfeld und Wohlbefinden der Mitarbeiter:innen

Als zukunftsorientiertes Unternehmen ist Covivio das Wohlbefinden der Mitarbeiter (Covivians) wichtig. Das Unternehmen setzt daher 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 den Covivians ein modernes Arbeitsumfeld zu bieten, zu dem heute auch als ein wesentlicher Bestandteil mobiles und hybrides Arbeiten zählt. Laptops, entsprechende Software Tools und eine agile Kommunikation- und Meetingstruktur sind daher ebenso selbstverständlich wie klare und transparent dokumentierte Regelungen bezüglich des mobilen Arbeitens. Die bei Covivio geltende Betriebsvereinbarung „Mobiles Arbeiten“ wurde insoweit im Jahr 2025 aktualisiert und verlängert. Dennoch ist es für ein gutes „Wir-Gefühl“ wichtig, dass sich Covivians persönlich am Arbeitsplatz begegnen und wohl fühlen. Hierfür wurden Meeting-Points, bzw. gemeinschaftliche Bereiche geschaffen, um den persönlichen Austausch zu fördern. Mit dem im Jahr 2025 begonnenen Umbau der Hauptverwaltung am Standort Oberhausen und der Modernisierung der Büroräume wird dieser Weg weiterverfolgt. Kaffee/ Tee, Wasser und Obstkörbe stehen den Covivians gratis zur Verfügung. In der Unternehmenszentrale in Oberhausen setzt die Covivio seit 2024 auf ein nachhaltiges Catering mit regionalen Produkten und einem ausgewogenen Angebot innerhalb der Kantine. Für die übrigen Standorte ohne Kantine hat Covivio im Jahr 2025 an einem Alternativangebot in Sachen Mittagsverpflegung gearbeitet: Ab dem Jahr 2026 gewährt Covivio an Standorten ohne Kantine den Mitarbeitenden bei Essensbestellungen über den Kooperationspartner Lieferando eine arbeitgeberseitige Bezuschussung. Covivio legt darüber hinaus Wert auf gemeinsame Aktivitäten z.B. die Teilnahme an Firmenläufen und Drachenboot-Rennen sowie Mitarbeiter-Feste wie z.B. die Covivio Convention in Berlin, bei der rund 500 Kolleginnen und Kollegen aus ganz Deutschland und den europäischen Teams in Berlin anlässlich des 20jährigen Jubiläums der Covivio in Deutschland zusammenkamen.

Um Covivians bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie bestmöglich zu unterstützen, hat Covivio im Jahr 2025 nicht nur eine eigene Anlaufstelle für alle Fragen in diesem Zusammenhang in der Personalabteilung eingerichtet, sondern stellt nunmehr auch im Intranet an einer Stelle gebündelt alle Informationen zu diesem Thema bereit, wie z.B. die einschlägigen betrieblichen und gesetzlichen Regelungen und Leistungen sowie Informationen zu den relevanten Prozessen wie etwa im Zusammenhang mit Mutterschutz, Elternzeit, Elterngeld, Kinderkrankentage und Kinderkrankengeld sowie Pflege von Familie und Angehörigen. Mehr Flexibilität bei der persönlichen Gestaltung der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben werden Covivians zudem ab dem Geschäftsjahr 2026 aufgrund der dann bestehenden Möglichkeit erhalten, dass von Covivio neu eingeführte Angebot einer Kindernotfallbetreuung nutzen zu können. Covivio bietet darüber hinaus an den größeren Standorten in Oberhausen und Berlin schon seit Jahren eine Ferienbetreuung für Kinder von Mitarbeiter an. Im Jahr 2025 hat Covivio daran gearbeitet, dieses Angebot ab 2026 über Kooperationen mit externen Betreuungsdienstleistern zu erweitern. Covivians erhalten hierdurch dann die Möglichkeit, in Betreuungs-Notsituationen (z.B. kurzfristige Schließung des Kindergartens) eine Betreuung für ihre Kinder in der gewohnten Umgebung zu gewährleisten, wobei sich Covivio bis zu einem Höchstbetrag von derzeit 600,- Euro pro Jahr an den Kosten der Betreuung beteiligt.

Covivio führt regelmäßig über ein unabhängiges Institut Befragungen der Covivians durch, um den Grad des Engagements und der Verbundenheit zum Unternehmen zu messen und Verbesserungspotentiale zu identifizieren. Während Covivio in den Jahren 2019, 2021 und 2023 erfolgreich mit Kantar als Partner für die Befragungen gearbeitet hat und eine kontinuierliche Verbesserung bei den Ergebnissen verzeichnet werden konnte. Seit 2025 erfolgt diese Umfrage mit dem neuen Partner Great Place to Work (GPTW). Covivio wird sich zukünftig europaweit an dessen Zertifizierungsmaßstäben messen lassen. Die im Frühjahr 2025 durchgeführte GPTW-Befragung ergab, dass 74 % der Befragten in Deutschland eine positive Ein-

schätzung über Covivio abgaben und 82 % Covivio als sehr guten Arbeitgeber bezeichneten. Im Vergleich zu der von GPTW genutzten repräsentativen Stichprobe deutscher Beschäftigter aus allen Sektoren wurde Covivio vor allem hinsichtlich Zugänglichkeit, Kompetenz, Ehrlichkeit und Integrität positiv bewertet, aber auch die gebotenen Arbeitsbedingungen werden sehr geschätzt, sowohl in Bezug auf die technische und räumliche Ausstattung als auch auf die Arbeitsatmosphäre (Qualität der Arbeitsplätze, Work-Life-Balance, geeignete Arbeitsmittel und Unterstützung für psychisches und emotionales Wohlbefinden). Die Kollegialität wird von den Befragten geschätzt und spiegelt einen guten sozialen Zusammenhalt wider. Zudem unterstreichen die Ergebnisse der Befragung die hohe Fairness von Covivio gegenüber allen Mitarbeitenden. Auf Grund der Ergebnisse der Befragung erhielt Covivio die Auszeichnung „Great Place to Work“ in Deutschland, Frankreich und Italien.

Die Auszeichnung ist für Covivio Ansporn, auch in Zukunft ein attraktives Unternehmen und eine verlässliche Partnerin für alle Covivians zu sein.

Auch gesundheitliche Präventionsmaßnahmen wie regelmäßige Gripeschutzimpfungen, Hautkrebsscreenings oder Rückenvorsorge-Untersuchungen gehören bei der Covivio weiterhin zum etablierten Standard. Auch die regelmäßige Möglichkeit zur Teilnahme an Veranstaltungen der virtuellen Gesundheitswochen einer großen Krankenversicherung, die erstmals 2025 angeboten wurde, ist mittlerweile fester Bestandteil der von Covivio gebotenen gesundheitlichen Präventionsmaßnahmen. Weitere Verbesserung dieses Angebots hat die Personalabteilung im Jahr 2025 dadurch erreicht, dass den Covivians die Teilnahme an Veranstaltungen rund um die Themen „Mentale Stärke“ und „Achtsamkeit“ angeboten wurden. Auch Nichtraucherseminare wurden von den Covivians wieder gut angenommen.

Schließlich hat Covivio das Format „Family Day“ im Jahr 2025 auch an ihren Standorten in Berlin weiter ausgerollt. Ebenfalls wurden Family & Friends Events fortgeführt: Hier haben Covivians zusammen mit ihren Familien und Freunden die Möglichkeit, Projekte und Bestandsimmobilien der Covivio vor Ort durch eine Führung und einen Vortrag besser kennenzulernen und gemeinsam mit Projektbeteiligten, Kollegen und Familie und Freunden bei Snacks und Getränken mehr über die Projekte zu erfahren.

Frauenförderung/Gleichstellung

Unter anderem mit dem im Unternehmen seit 2019 aufgesetzten Mentoringprogramm „Ex-Aequo“ für weibliche Covivians, welches auch im Jahr 2025 wieder durchgeführt wurde, setzt Covivio seine Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung und Förderung einer ausgewogenen Diversität fort. Derzeit nehmen europaweit 21 Mentor:innen und 25 Mentees an der aktuellen Runde des Programms teil, davon 13 Mentees aus Deutschland.

Zum 31. Dezember 2025 besteht die oberste Leitungsebene der Covivio Immobilien in Deutschland (d.h. Vorstand 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- und Abteilungsleitung, inklusive Stellvertreter:innen) ist aktuell zu 31 % mit Frauen besetzt, die zweite Führungsebene zu 30 %.

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 2025 veröffentlicht wird.

Ausbildung & duales Studium

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte Covivio insgesamt 16 Auszubildene (i. Vj.: 13), davon 1 dual Studierender. 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 Bestandshalter- und Projektentwicklerin ist sich Covivio der sozialen Verantwortung bewusst und setzt dabei auf lebendige und soziale Quartiere, in denen sich Menschen wohlfühlen.

Das Unternehmen setzt die enge Zusammenarbeit mit sozialen Organisationen intensiv fort. Ab Januar 2026 startet in Essen eine neue Kooperation mit dem Integrationsmodell Ortsverband Essen e.V. In Dinslaken hat Covivio zudem eine Partnerschaft mit dem ambulanten Pflegedienst Herzenssache NRW geschlossen, mit dem die Zusammenarbeit bereits gestartet ist. Damit arbeitet Covivio nun an allen Wohnportfolio-Standorten in Deutschland mit Hilfsorganisationen zusammen, die Mieterinnen und Mieter mit umfangreichen Serviceleistungen unterstützen. Ob und in welchem Umfang sie diese Angebote in Anspruch nehmen möchten, entscheiden sie dabei selbst.

Auch Nachbarschaftsinitiativen sowie die Kooperation mit Sportvereinen und vielen anderen Akteuren gehört zur gesellschaftlichen Verantwortung. Denn ein gutes Miteinander fördert ein gutes Zusammenleben und schafft attraktive Lebensräume.

Neben den beiden neuen Partnern Integrationsmodell Ortsverband Essen e.V. und Herzenssache NRW in Dinslaken zählen das Christophoruswerk e.V. in Duisburg, der Soziale Ring Rhein-Ruhr in Oberhausen, Hilfe daheim in Mülheim, der Malteser Hilfsdienst e.V. in Berlin, Dresden, Leipzig, entlang der Rheinschiene und in Hamburg zu den Kooperationspartnern. Sie alle bieten ein breites Spektrum an Dienstleistungen in den Bereichen Gesundheit, Pflege und Alltagshilfe – etwa Betreuungs- und Pflegeleistungen, Unterstützung bei Verwaltungs- und Behördengängen sowie verschiedene Beratungsangebote. Ziel ist es, die Autonomie der Mieterinnen und Mieter zu fördern und ihnen eine möglichst lange Zeit in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Covivio ist sich der 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 Mietenpolitik.

Weiterhin wurden Maßnahmen aus dem europäischen C4C-Projekt (Covivio for Climate) fortgeführt. So erfolgte zum Beispiel zum Jahresende an den Standorten Berlin und Oberhausen eine Kleiderspendeaktion zugunsten der Berliner Stadtmission. Mit den Spenden der Covivians konnte obdachlosen Menschen geholfen und gleichzeitig ein Beitrag zur nachhaltigen Nutzung von Textilien geleistet werden.

Auch im Jahr 2025 beteiligt sich Covivio erneut an der internationalen Aktion "Orange the World" und setzte so ein sichtbares Signal gegen Gewalt an Frauen. Vom 25. November bis zum 10. Dezember 2025 wurde die Fassade der Hauptverwaltung in Oberhausen wieder orange illuminiert. Damit zeigt das Unternehmen seine Unterstützung für diese globale Initiative und setzt ein klares Zeichen für ein achtsames, gewaltfreies Miteinander.

Rund 450 Covivians verfolgten den Impulsvortrag Kommunikation – Diversity & Interkulturelle Kompetenz. Die 1,5-stündige digitale Key Note inklusive Fragerunde unterstützt Covivians in ihrem täglichen Miteinander mit den Mieterinnen und Mietern wie auch in internen Prozessen. Das große Interesse zeigt die Bedeutung der angepassten, diversen Kommunikation in sich stark veränderten Prozessen und dem gesellschaftlichen Zusammenleben.

In 2025 hat die Covivio Stiftung ihre Ziele weiterentwickelt: die langfristigen Partnerschaften mit den Initiativen sollen gestärkt, die Stiftungsaktivitäten noch enger mit der Arbeit von Covivio zu verzahnt und das Engagement der Teams im Rahmen des SoCovivio Programms weiter ausgebaut werden. In Deutschland wird ein gemeinsames Projekt von JRS, Lebenshilfe Oberhausen und Covivio umgesetzt, das einen „Mieterführerschein“ in einfacher Sprache entwickelt, um geflüchteten Menschen und weiteren Interessierten auf einfache Weise Informationen rund ums Wohnen zugänglich zu machen. Außerdem wurden folgende Kooperationen verlängert:

- Dreijahrespartnerschaften: Oliver Kahn Stiftung/SafeHub, Tafel Berlin, Al Farabi Musikakademie sowie neu eingegangen wurden
- Einjahrespartnerschaften: Apropolis, Deutsches Theater, KRASS.

Insgesamt haben sich in 2025 115 Covivians mit rund 900 Stunden im Rahmen des SoCovivios Programm engagiert.

12.3 Innovation & Digitalisierung

Die erfolgreiche Umstellung auf SAP S/4-HANA nach drei Jahren intensiver Vorbereitung prägte maßgeblich das abgelaufene Geschäftsjahr. Mit dieser neuen Plattform ebnete das Unternehmen im Wesentlichen die Basis für die Modernisierung ihrer Systemlandschaft. Die Migration führt zukünftig zu einer deutlichen Steigerung von Effizienz, Transparenz und Verbesserung der Datenqualität in allen Unternehmensbereichen. Darüber hinaus eröffnet SAP S/4HANA neue Möglichkeiten für datengestützte Entscheidungen, Automatisierung und Innovation, die Covivio langfristig Wettbewerbsvorteile sichern.

Mit der Bildung des neuen europäischen European Data Factory Teams, welches die neugeschaffenen Fachbereiche Business Intelligence und Data Engineering abbildet, wurde ein weiterer Schritt in Richtung datengestützter Unternehmenssteuerung gemacht. Im Rahmen der SAP gestützten Datenmigration wird ein zentraler Schritt für den zukünftigen Aufbau eines

„European Data Lakes“ geschaffen. Der geplante Data Lake soll hierbei umfassenden Datenauswertungen dienen. Diese Plattform ermöglicht zukünftig eine konsistente und sichere Datenhaltung und schafft die Grundlage für moderne Analyse-Tools wie Power BI, um fundierte Entscheidungen auf Basis aktueller und integrierter Daten zu treffen.

Nach erfolgreicher Integration von KIWI-KI an den Covivio-Standorten Berlin, Dresden, Hamburg und Leipzig, erfolgte nun der Startschuss zur finalen Ausstattung des NRW-Bestands. Insgesamt wurden im Jahr 2025 1.492 Gebäude mit KIWI ausgestattet. Das Investitionsvolumen in NRW lag hier bei ca. TEUR 624.

Oberhausen, 11. Februar 2026

Covivio Immobilien SE

– Vorstand –

Dr. Daniel Frey

Bericht zur Gleichstellung und Entgeltgleichheit

Veröffentlichung als Anlage zum Konzernlagebericht 2025

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 und Abteilungsleitung inklusive Stellvertretung) ist aktuell zu 31 % mit Frauen besetzt, die zweite Führungsebene zu 30 %.

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 im Jahr 2019 gestartet, das die Gleichstellung von Frauen und Männern im Unternehmen stärken und weibliche Mitarbeitende gezielt in ihrer beruflichen Entwicklung unterstützen soll. Jährlich können europaweit rund 20 bis 30 Covivio-Mitarbeiterinnen daran teilnehmen, davon zuletzt 13 aus Deutschland. Über einen Zeitraum von rund 12 Monaten haben sie Mentorinnen bzw. Mentoren an ihrer Seite und können an einem Ex-Aequo-Rahmenprogramm mit Diskussionen und Fortbildungen auf europäischer Ebene teilnehmen. Bei den Mentorinnen und Mentoren handelt es sich um erfahrene Führungskräfte aus dem Top-Management von Covivio aus Deutschland, Frankreich und Italien, die ihre Mentees partnerschaftlich begleiten. Sie arbeiten mit ihren Mentees gemeinsam an deren individuellen Zielen, sowohl auf beruflicher aber auch auf persönlicher Ebene.

Dabei ist Ex-Aequo explizit kein reines Führungskräfte-Programm: Alle Mitarbeiterinnen der Covivio in Europa, die über eine gewisse Mindestberufserfahrung verfügen und bereits eine gewisse Zeit im Unternehmen sind, können sich bewerben – ohne weitere 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 wurden zwischenzeitlich umgesetzt.

So 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, wurde in einer ergänzten 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 gibt es nunmehr eine vom Personalbereich aufgebaute Informationsseite zum Thema Vereinbarkeit von Beruf und Familie im Covivio Intranet, 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 wurde im Personalbereich eine Hauptansprechpartnerin für das Thema Vereinbarkeit von Beruf und Familie benannt, welche den Mitarbeitenden als erste sachkundige Anlaufstelle für alle Fragen zu dem Thema zur Verfügung steht.

Covivio bietet auch schon seit einigen Jahren 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 2023 Jahr auch eine Woche in den Osterferien anbieten. Dank des positiven Feedbacks von Eltern und Kindern planen wir, unsere Ferienbetreuung auch weiterhin anzubieten.

Mehr Flexibilität bei der persönlichen Gestaltung der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben werden Covivio Mitarbeitende zudem ab dem Geschäftsjahr 2026 aufgrund der dann bestehenden Möglichkeit erhalten, dass von Covivio neu eingeführte Angebot einer Kindernotfallbetreuung nutzen zu können. Durch Kooperationen mit externen Betreuungsdienstleistern werden Mitarbeitende hierdurch dann die Möglichkeit erhalten, in Betreuungs-Notsituationen (z.B. kurzfristige Schließung des Kindergartens) eine Betreuung für ihre Kinder in der gewohnten Umgebung zu gewährleisten, wobei sich Covivio bis zu einem Höchstbetrag von derzeit 600,- Euro pro Jahr an den Kosten der Betreuung beteiligt.

Umfragen unter Mitarbeitenden bestätigen sowohl den Erfolg der Maßnahmen als auch die Zufriedenheit der Mitarbeitenden. In einer im Frühjahr 2025 von einem unabhängigen Drittanbieter durchgeführten Umfrage gaben 90 % an, dass sie unabhängig von ihrem Geschlecht fair behandelt werden und 84% gaben an, dass sie die Möglichkeit haben, sich Zeit frei zu nehmen, wenn sie es für notwendig halten. Mitarbeitende, die Covivio auf eigenen Wunsch verlassen, vergeben im Rahmen einer Exit-Befragung 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 Vergütungsauswertungen für die verschiedenen Stellen/Funktionen/Tätigkeiten im Unternehmen. Bei Einstellungen und für Gehaltsüberprüfungen wird ein „Eingruppierungs-Tool“ genutzt, um auf Basis der in der Betriebsvereinbarung festgelegten Kriterien diskriminierungsfrei die Höhe der Vergütung zu bestimmen und dokumentieren. Bei längerer Abwesenheit z.B. aufgrund von Elternzeit sehen die betrieblichen Regelungen vor, dass spätestens bei Wiederaufnahme der Tätigkeit eine Gehaltsüberprüfung stattfindet.

Der Personalbereich hat bereits im Jahr 2025 damit begonnen, sich auf die Umsetzung der erweiterten Transparenz- und Berichtspflichten nach der bis Mitte 2026 in nationales Recht umzusetzenden EU-Entgelttransparenzrichtlinie vorzubereiten.

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

Deutsche Covivio Immobilien-Gruppe (Durchschnittswerte auf Basis der Quartalszahlen des Jahres*)	Gesamt 2025	Gesamt 2024	Frauen 2025	Frauen 2024	Männer 2025	Männer 2024
Gesamt	573	592	269 (47 %)	282 (48 %)	305	310
Vollzeit	479	495	184 (38 %)	193 (39 %)	295	302
Teilzeit	95	97	85 (90 %)	89 (92 %)	10	8

* Angabe nach Köpfen ohne Studierende, Praktikumskräfte, Aushilfen und geringfügig Beschäftigte.

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 2025, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den 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 2025 geprüft.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigelegte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigelegte 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

Der Vorstand ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts:

- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen als ungeprüft gekennzeichneten Angaben und
- 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.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Der Vorstand ist 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 ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, 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 ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er 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 ist der Vorstand 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 ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand 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 der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder 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 vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand 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 2026

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Drotleff
Wirtschaftsprüfer

Simon
Wirtschaftsprüfer