



Covivio Immobilien SE

Essen

Befreiender Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

F. Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Geschäftsmodell und Strategie

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

Sie bildet mit ihren Tochtergesellschaften den Konzern (im Folgenden auch "Gruppe", "Konzern" oder "Covivio") für die sie den Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2023 geendete Geschäftsjahr erstellt.

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

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

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. Mit Beginn des Geschäftsjahres ist die selektive Bereinigung des Portfolios - verstärkt durch Privatisierung - in den Vordergrund gerückt.

2. Konzernstruktur

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

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

Die wesentliche personalführende Gesellschaft ist die Covivio Immobilien GmbH, die neben den Dienstleistungen für die Covivio Immobilien bzw. deren Tochtergesellschaften auch Property Management und Verwaltungsleistungen als Bewirtschafterin für weitere verbundene Unternehmen erbringt.

Die Covivio Development GmbH mit Sitz in Berlin, übernimmt die Planung und Betreuung von Neubau- und großen Modernisierungs- sowie Erweiterungsmaßnahmen in Berlin.

Die Best Place Living GmbH mit Sitz in Berlin fungiert als Maklergesellschaft für Berliner Aktivitäten. Sie verkauft schwerpunktmäßig Eigentumswohnungen (Bestands- und Neubauobjekte) in Berlin.

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

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

3. Veränderungen der Konzern- und Aktionärsstruktur



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

Veränderungen Aktionärsstruktur

Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine Veränderungen in der Aktionärsstruktur.

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

Veränderungen im Immobilienbestand und Umstrukturierungen

Mit Urkunde vom 31. März 2023 ist die Covivio Hansastraße 253 auf die Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH verschmolzen. Mit Gesellschafteraustrittsvereinbarung vom 14.06.2023 ist die Covivio Berolina Fischerinsel GmbH und Co. KG auf die Covivio Fischerinsel GmbH angewachsen.

4. Konzernsteuerung

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

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

Zur Steuerung des Portfolios werden als weitere Steuerungskennzahlen die Jahresmiete sowie Entwicklung der Mieten je m² und der Leerstand genutzt. Weitere Steuerungskennzahlen sind der Umfang und das Ergebnis der Neuvermietung und die mit der Vermietung im Zusammenhang stehenden Kosten wie z.B. die Instandhaltungskosten. Des Weiteren werden Mietausfälle, Fluktuation und offene Forderungen monatlich ausgewertet. Die gewonnenen Erkenntnisse sind Basis unserer aktiven Portfoliostrategie.

Zur Unterstützung von einzelnen Entscheidungen rund um einzelne Immobilien wird der Bestand in einem Portfolio-Management-System geführt, in dem alle relevanten Steuerungskennzahlen für das Portfolio aber auch Lagekriterien erfasst und laufend aktualisiert werden. Zur Steuerung der Immobilienverkäufe werden die Preise pro m² sowie die Marge als Differenz zwischen dem IFRS-Buchwert und dem Verkaufspreis herangezogen.

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

In regelmäßigen Abständen, i.d.R. quartärllich, erfolgt eine Überprüfung der Einhaltung von Finanzierungskennzahlen im Wesentlichen anhand der Vorgaben hinsichtlich des Loan-to-Value (LTV), der Kapitaleinstufungsfähigkeit (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 quartärllichen Sitzungen des Aufsichtsrats.

5. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Im November 2023 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass das Zweite Nachtragshaushaltsgesetz 2021 der Bundesregierung unvereinbar und nichtig ist. Der drohende Wegfall von staatlichen Maßnahmen, die aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF) und dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds (WSF) hätten finanziert werden sollen, hat damit ernsthafte Konsequenzen für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands.

Durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts stehen 60 Milliarden Euro an Kreditermächtigungen für den KTF nicht mehr zur Verfügung, mit dem die Bundesregierung den klimafreundlichen Umbau der Wirtschaft fördern wollte, aber auch industriepolitische Vorhaben. Das Urteil steht den Empfehlungen des Sachverständigenrats gegenüber, welche in ihrem Jahresgutachten 2023 / 2024 zur Stärkung des Wachstumspotenzials Deutschlands eine Steigerung der Investitionstätigkeit empfehlen.



Durch den Wegfall der finanziellen Mittel, werden besonders Programme gefährdet sein, die die Transformation der Industrie zur Klimaneutralität vorantreiben sollten und die damit auch den Immobiliensektor betreffen.

Die Entwicklung Deutschlands ist von weiteren Unsicherheiten geprägt. Die Energiekrise und die Corona-Pandemie haben in Deutschland Spuren hinterlassen. Die deutsche Wirtschaftsleistung liegt im November 2023 auf einem ähnlichen Niveau, wie zu Beginn der Corona-Pandemie und verzeichnet das geringste Wachstum aller Volkswirtschaften des Euro-Raums.

Laut dem Jahresgutachten des Sachverständigenrats wird ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Jahr 2023 von -0,4 % prognostiziert.

Eine Erholung der privaten Konsumausgaben dürfte sich im Prognosezeitraum bis Ende 2024, angesichts wieder steigender realer Einkommen, einstellen. Durch die weiterhin schleppende Erholung der Weltwirtschaft und der damit verbundenen Verlangsamung des deutschen Exports, prognostiziert der Sachverständigenrat ein leichtes Wachstum des BIP von 0,7 % im Jahr 2024.

Die Inflation in Deutschland ist gemessen am nationalen Verbraucherpreisindex im Verlauf des Jahres 2023 zurückgegangen, von 8,7 % im Januar 2023 auf 3,2 % im November 2023. Dämpfend auf die Inflationsrate wirkte im November 2023 insbesondere der Rückgang der Energiepreise um 4,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Hier kam ein Basiseffekt infolge des sehr hohen Energiepreisniveaus im Vorjahr zum Tragen. Zudem stiegen die Preise für Nahrungsmittel im November 2023 mit 5,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat nicht mehr so stark wie noch in den Vormonaten.

Angesichts der im Euro-Raum weiterhin erhöhten Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) im September 2023 die Leitzinsen zum zehnten Mal in Folge angehoben, um insgesamt 4,5 %. Seit Juli 2022 sind dementsprechend die Marktzinsen angestiegen und hat die Kreditvergabe an Unternehmen und private Haushalte stark reduziert. Auf Grund der schwachen Konjunktur und der rückläufigen Inflation erwartet der Sachverständigenrat keine weitere Erhöhung der Leitzinsen im nächsten Jahr.

5.2 Deutscher Wohnungsmarkt

Nach wie vor stehen die Wohnungsmärkte unter Druck. Dem durch hohe Zuwanderung aus dem Ausland entstandenen Bedarf stehen kaum frei verfügbare Wohnungen gegenüber. Hinzu kommen gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, die zahlreiche Neubauvorhaben gestoppt haben. Verstärkt wird die Nachfrage nach Mietwohnungen auch dadurch, dass viele Interessent:innen den Kauf einer Immobilie durch den Zinsanstieg und der hohen Inflationsrate nicht mehr finanzieren können.

Viele Bauvorhaben laufen schleppend oder sind vollständig gestoppt. Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, sowie ausgeweitete energetische Regulierungen aber auch die Mietenregulierung und der Wegfall von Förderprogrammen, stehen einer wirtschaftlichen Realisierung für Projektentwickler und für Wohnungsgesellschaften im Wege. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 3. Quartal 2023 im Vorjahresvergleich um 6,4 % und das, obwohl im Jahr zuvor bereits ein Preisanstieg von fast 18 % - wiederum im Vergleich zum Vorjahresquartal - gemessen worden war.

Das Jahr 2023 war durch weitere Kostenanstiege, u.a. im Bereich Finanzierungskosten, geprägt. Zum einen können sich Anschlussfinanzierungen, durch die gegenüber dem Tiefpunkt um 450 Basispunkte gestiegenen Finanzierungskosten erheblich verteuern. Zum anderen zeichnen sich im Immobilienbestand hohe Investitionen in die Energieeffizienz insbesondere in neue Heiztechnik ab. Selbst wenn sich die Wirtschaftlichkeit des Neubaus verbessert, fehlen so die Eigenmittel zur Finanzierung von Neubauvorhaben. Hinzu erschweren sinkende Bewertungen der Wohnungsportfolien bei älteren und weniger energieeffizienten Objekten die Neuaufnahme von besicherten Finanzierungen.

Um Wohnbauprojekte unter den aktuellen Marktbedingungen wirtschaftlich realisieren zu können, wären Aufschläge auf die vielerorts bereits hohen Mietpreise von bis zu 50% erforderlich.

Begründet durch den hohen Wohnungsbedarf und das knappe Angebot stiegen die Neuvertragsmieten deshalb auch wesentlich dynamischer als die Bestandsmieten. Nach Angaben des statistischen Bundesamts lag der Index zur Entwicklung der Wohnungsmieten im August 2023 bei einem Wert von 105,5 Punkten. Dies entspricht lediglich einem Anstieg von 5,5 % gegenüber dem Basisjahr 2020 und somit deutlich weniger als die Inflation. Mit Quadratmeterpreisen von mehr als 20,00 € je m² hat München weiterhin den höchsten Mietpreis.

In Deutschland leben rund 57,9 % der Menschen zur Miete und dies trotz der steigenden Mietpreise. Besonders hoch ist der Mieter:innenanteil in den Stadtstaaten Hamburg und Berlin und entsprechend niedrig ist die Eigentümerquote. In Hamburg lebt nicht einmal jeder Vierte und in Berlin nur knapp jeder siebte Einwohner im Eigentum. Berlin liegt nach einer Statistik des dritten Quartals 2023 bei einem Neubau-Mietpreis von 17,64 € je m² und gehört damit nach München (21,01 €/m²) zu einer der derzeit teuersten Städte, im Mietpreis-Ranking (Neubau) des Forschungs- und Beratungsinstitut Empirica, in Deutschland. Berlin liegt damit sogar knapp vor Frankfurt am Main mit 17,38 € je m².

Zurückhaltung beim Abschluss neuer Mietverträge gibt es hingegen auf den Büromärkten. Die Flächenvermietung schwächte auf Grund des angespannten wirtschaftlichen Umfelds, des hohen Kostendrucks infolge gestiegener Energiepreise, sowie des Wandels zu hybriden Arbeitswelten merklich ab. Dennoch legten die Spitzenmieten weiter zu. Die durchschnittliche Spitzenmiete stieg zur Jahresmitte 2023 auf 39,20 € je m². Damit wird das durchschnittliche jährliche Mietzuwachs bis 2024 bei 3 bis 5 Prozent prognostiziert.

Die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt bleibt in allen Assetklassen angespannt. Die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren bis Ende 2022 kontinuierlich gestiegen. Während sich die Preise in den hochwertigen Lagen insbesondere auf Grund der Nachfrage nach erstklassigen, hoch energieeffizienten Immobilien nach wie vor stabil entwickeln, zeigt sich in einzelnen Lagen seit Anfang 2023 erstmals ein moderater Preisrückgang. Sie befinden sich jedoch weiterhin auf hohem Niveau und stabilisieren sich zum Teil bereits wieder. Die herausfordernden Bedingungen für Kaufinteressent:innen wie Inflation, Zinserhöhungen, verschärften Kriterien bei der Kreditvergabe und weiteren Entwicklungen im Bereich Gebäudeenergie bleiben bestehen. Stabilisierend wirkt sich die generelle Übernachtfrage nach Wohnraum auf den Immobilienmarkt aus.

5.3 Der regionale Markt der Covivio

5.3.1 Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen



Die Covivio gehört mit ihren 41.191 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu den großen Anbieterinnen in Deutschland. Mit 16.488 Einheiten befinden sich 40 % des Bestandes in NRW. Der größte Teil der Einheiten in NRW befindet sich in Essen (5.757), Duisburg (3.033) und Mülheim (2.180), Oberhausen (1.836) und Datteln (1.728). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Bestand in NRW um 0,3 % erhöht.

Mit 18,1 Millionen Einwohner:innen und einer Wirtschaftsleistung von fast 800 Milliarden Euro ist NRW das größte unter den 16 deutschen Bundesländern. Zu den Städten mit den meisten Einwohnern gehören weiterhin Köln (1.086.138), Düsseldorf (629.567), Dortmund (593.941) und Essen (586.344). Die Bevölkerungsanzahl hat sich im Vergleich zum Jahresbeginn 2023 um 0,07 % erhöht, also um 13.333 Einwohner:innen.

Auch Nordrhein-Westfalen ist von den steigenden Preisen betroffen. Aktuell liegt die Inflationsrate bei 3,5 %. Im Jahresdurchschnitt stieg der Preisindex in NRW um 5,6 % im Vergleich zum Jahr 2022.

Der Wohnungsmarkt in NRW entwickelt sich heterogen. Im unteren Preissegment übersteigt der hohe Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen und Wohnungen unter 60 m² das derzeitige Angebot. Weniger angespannt ist der Markt im oberen Preissegment, sowie bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Hier geht die Nachfrage auf Grund gestiegener Lebenshaltungskosten und hoher Kapitalmarktzinsen zurück, jedoch werden für qualitativ gute Wohnungen immer noch weit überdurchschnittliche Mieten erzielt.

In den Städten Essen, Duisburg und Mülheim bilden gute und mittlere Wohnlagen weiterhin eine hohe Nachfrage ab. Das zeigt sich vor allem in den steigenden Mietpreisen. So lagen in Essen und Mülheim im 2. Quartal des Jahres 2023 die Angebotsmieten für Bestandswohnungen bei durchschnittlich 8,46 € je m² (i. Vj.: 8,02 €/m²). Bei Neubauten lagen die Angebotsmieten in Essen bei durchschnittlich 12,96 € je m² (i. Vj. 12,12 €/m²) und in Mülheim bei 12,84 € je m² (i. Vj. 12,52 €/m²). In Duisburg entwickelten sich die Angebotsmieten für Bestandswohnungen von 7,11 € je m² auf 7,46 € je m². Ebenfalls stiegen die Neubaumieten von 10,38 € je m² auf 12,06 € je m².

Anders als die Angebotsmieten für Bestand und Neubau haben sich die Angebotspreise für eine Neubau-Eigentumswohnung im Bestand im Vergleich zum Vorjahr verringert: in Essen von 2.618 € je m² auf 2.566 € je m² und in Duisburg von 1.997 € je m² auf 1.920 € je m². Die Energiewende und das gestiegene Zinsniveau sind nur zwei Gründe für die Zurückhaltung bei sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilien.

Die Eigentumspreise hingegen entwickelten sich je nach Lage und Nachfrage unterschiedlich. So stiegen in Essen die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen pro m² im 2. Quartal 2023 auf 5.324 € je m² (i. Vj. 5.158 €/m²) und in Mülheim sogar von 4.138 € je m² im Vorjahr auf 5.263 € je m² zu Mitte des Jahres 2023. Duisburg hingegen verzeichnete einen leichten Rückgang.

Wie im Ruhrgebiet variieren die Mieten auch in der Landeshauptstadt nach Lagen. Die Marktentwicklung bei hochwertigen Immobilien bleibt aber stabil und führte nur zu leichten Preiskorrekturen. So veränderte sich der Angebotspreis für eine Neubau-Eigentumswohnung in Düsseldorf von 8.180 € je m² auf 8.160 € je m². Die Angebotsmieten für Bestands- und Neubauwohnungen konnten auch hier trotz der komplexen Marktsituation einen Anstieg verzeichnen.

Die Neuvertragsmieten der Covivio in NRW stiegen im Durchschnitt um 18 %, während ein Anstieg der kumulierten Miete auf Like-for-like-Basis von 3,8 % erreicht werden konnte. Damit befindet sich die Mietdynamik des Kernbestands in NRW auf einem höheren Niveau als die Entwicklung in Dresden und Leipzig, und wird vom Standort Hamburg und Berlin übertroffen. Im Ruhrgebiet liegt Datteln mit einem Anstieg von 4,08 % knapp an der Spitze, danach folgen Duisburg mit 4,08 % und Essen mit 3,95 %. Die durchschnittliche Miete je m² in NRW liegt bei 7,41 €. Im Ruhrgebiet werden die höchsten Mieten in Dinslaken (7,94 €/m²) und Essen (7,70 €/m²) erzielt.

Die Region Düsseldorf, inklusive der Bestände in Ratingen und Meerbusch, erzielte eine Miete von 9,91 € je m². Dank der hochwertigen Modernisierung der Bestände in Ratingen konnte Covivio hier mit 4,40 %, wie bereits im Vorjahr, den größten Anstieg der kumulierten Miete auf Like-for-like-Basis realisieren.

Der Leerstand in NRW bewegt sich auf einem sehr niedrigen Niveau. Lediglich 1,14 % aller Einheiten standen zum Dezember 2023 leer. Davon befinden sich rund 70 % der Einheiten in Modernisierung, so dass sich der zur Wiedervermietung zur Verfügung stehende Leerstand auf 0,33 % der Einheiten beschränkt.

5.3.2 Wohnungsmarkt Berlin

Im ersten Halbjahr 2023 hat Berlin 3,87 Millionen Einwohner:innen und ist damit die größte Stadt Deutschlands. Im Vergleich zum 31.12.2022 ist die Einwohner:innenzahl Berlins um 15.576 Personen gewachsen, was einem Anstieg von 0,4 % entspricht. Eine Zunahme der Einwohner:innenzahl ist auch in den kommenden Jahren zu erwarten, denn trotz der steigenden Mieten und der Wohnungsnot, zieht es besonders junge Menschen aus Europa in die Metropole. Der Anstieg der Einwohner:innenzahl ist seit 2022 ebenfalls durch die Zuflucht von Menschen aus der Ukraine begründet. Laut einer Bevölkerungsprognose wird bis 2040 die Bevölkerung auf 3,96 Millionen Menschen wachsen.

Das erwartete Bevölkerungswachstum unterstreicht die Herausforderungen des Wohnungsmarktes. Um den Markt zu entspannen, muss weiterhin neuer Wohnraum geschaffen werden, insbesondere da durch den Zinsanstieg des letzten Jahres jetzt auch Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt suchen, die vor zwei Jahren noch Eigentum gesucht haben.

Dadurch steigen die Mietpreise in Berlin weiter. Im 2. Quartal des Jahres 2023 lagen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in Berlin bei durchschnittlich etwa 14,86 € je m² (i. Vj. 12,81 €/m²) und bei Neubauten bei durchschnittlich 20,46 € je m² (i. Vj. 17,52 €/m²). Außerdem zählt Berlin nach München zu den teuersten Mietstädten in Deutschland bei Neubauten.

Anders als die Angebotsmieten für Bestand und Neubau haben sich die Angebotspreise bei Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr verringert. 8.540 € je m² für eine Neubau-Eigentumswohnung sind in Q2 2023 durchschnittlich berichtet worden (i. Vj. 8.603 €/m²).

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand lagen im 2. Quartal 2023 bei durchschnittlich 5.848 € je m² (i. Vj. 5.916 €/m²).

Die Wirtschaftsleistung, gemessen am Bruttoinlandsprodukt, hat sich im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,1% reduziert. Wie das Amt für Statistik mitteilt, nahm die Wirtschaftsleistung in Berlin nicht so stark ab wie im bundesweiten Durchschnitt 0,3 %. Wesentlicher Faktor für den Standort Berlin im Vergleich zu dem bundesweiten Durchschnitt waren das Gastgewerbe und die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen.



Mit 44 % der Einheiten (17.934) macht Berlin den größten Anteil des Portfolios der Covivio aus. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Bestand um 0,9%.

Die Gruppe konnte in Berlin (inklusive Potsdam, Schönefeld und Blankenfelde-Mahlow) im Jahr 2023 einen Like-for-like Mietanstieg auf die kumulierte Ist-Miete gegenüber dem Jahr 2022 von 3,82 % realisieren. Die durchschnittliche Miete je m² lag im Dezember 2023 bei 9,82 € (i. Vj. 29,41 €/m²). Der Leerstand ohne Wohnungen in Modernisierung und ohne Privatisierungsobjekte liegt mit 0,27 % aller Wohn- und Gewerbeeinheiten auf einem ähnlich niedrigen Niveau wie bereits 2022 (0,34 %). Beim Verkauf von Eigentumswohnungen konnte im Jahr 2023 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 5.100 € je m² veranschlagt werden. Die durchschnittliche Veränderung beim Abschluss neuer Mietverträge liegt mit +30 % im Vergleich zur Altmiete deutlich über dem Niveau von 2021 (+ 16 %). Im Durchschnitt wurden Wohnungen für 13,61 € je m² neu vermietet. Im Vorjahr lag der Durchschnitt bei Neuvermietungen noch bei 11,07 € je m².

5.3.3 Wohnungsmarkt Dresden

Dresden hatte zum 31.Dezember 2023 569.173 Einwohner:innen, seit 2017 ist die Bevölkerung damit um 2,2 % gestiegen. Ein Anstieg um weitere 2,2 % wird bis 2040 erwartet.

Aus dem Konjunkturreport der IHK Dresden von Anfang 2023 geht hervor, dass die Mehrheit der Unternehmen für 2023 eine negative Geschäftsprognose erwartet hatte. Hier war im Laufe des Jahres eine leichte Verbesserung der Lage zu beobachten. Der Anteil der Unternehmen mit einer guten Lage blieb zwar gering, jedoch sank der Anteil der Unternehmen mit einer schlechten Geschäftslage. Ursächlich für den langsamen Anstieg sind weiterhin anhaltende Folgen der Coronapandemie, weltwirtschaftliche Entwicklungen sowie die Kosten in den Bereichen Arbeit, Rohstoffe und Energie.

Die Unternehmen im Baugewerbe beurteilen ihre Situation erneut schlechter. Etwas weniger als die Hälfte der Bauunternehmen melden ein gutes Ergebnis, während fast die Hälfte ein nur befriedigendes Ergebnis erwartet.

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

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

Der Quadratmeterpreis bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen liegt bei 5.573 € und ist damit um 2,5 % höher im Vergleich zum Vorjahr. Entgegengesetzt verhält sich der Preis für Bestandsverkäufe. Dieser liegt aktuell bei 3.196 € je m² und ist damit um 12,7 % gesunken.

Auch im Bereich der Mietpreise sind weiterhin ansteigende Preise zu beobachten. Im Durchschnitt liegt der Mietpreis im Bereich Bestand bei 8,63 € je m² (+ 1,1 % zum Vorjahr) und im Bereich Neubau bei 13,10 € je m² (+ 9,4 %).

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.

Ab dem 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2024 gilt für Dresden ein neuer Mietspiegel und mit diesem dürfen Mieterinnen und Mieter künftig Mietpreiserhöhungen auch ablehnen, sollten diese über der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Weiterhin gilt in Dresden seit dem 1. Juli 2020 die Sächsische Kappungsgrenzen-Verordnung. Demnach ist zwar weiterhin eine Erhöhung der laufenden Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich, allerdings darf die Bestandsmiete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 % angehoben werden.

Covivio besitzt in Dresden Ende 2023 3.382 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die rund 8 % des Gesamtbestandes ausmachen. Im Vergleich zum Vorjahr gab es keine Veränderungen. Covivio erzielt im Dresdener Bestand derzeit durchschnittlich 8,43 € je m² bei Neuvermietungen, was einem Plus von 9 % auf die Altmiete entspricht. Im Like-for-like Vergleich konnte die kumulierte Ist-Miete um 2,85 % gesteigert werden, was sich auf dem Niveau des Vorjahres befindet (2,98 %). Die durchschnittliche Ist-Miete je m² liegt bei 7,71 €. Der Leerstand ohne Modernisierungen befindet sich mit 0,30 % auf einem sehr niedrigen Niveau (Gesamtleerstand: 1,6 %).

5.3.4 Wohnungsmarkt Leipzig

Leipzig verzeichnete im Jahr 2023 628.718 Einwohner:innen. Damit liegt der Bevölkerungszuwachs kumuliert bei 5,8 % in den vergangenen fünf Jahren.

Entsprechend einer Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung wird mit steigenden Einwohnerzahlen in Leipzig gerechnet. Für das Jahr 2030 wird von etwa 639.100 Einwohnern ausgegangen und bis 2040 wird vermutlich ein Anstieg auf bis zu 664.000 Einwohner erfolgen. Die Mischung aus Kultur, Geschichte und dynamischer Gegenwart machen Leipzig zu einem attraktiven Standort, an dem viele aufstrebende Kunst- und Start-up-Unternehmen angesiedelt sind, so dass Leipzig vielfach als Schwarmstadt angesehen wird. Der Wohnungsmarkt in Leipzig verzeichnet auch im ersten Halbjahr 2023 ein starkes Wachstum. Für den Bestand ergab sich eine Steigerung von 9,4 % auf 8,72 € je m² und für den Neubau ebenfalls eine Steigerung von 9,4 % auf 12,86 € je m².

Im ersten Halbjahr 2023 sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Neubau) leicht gestiegen (+ 3,2 %) und liegen bei 5.255 € je m². Die Angebotspreise für Bestands-Eigentumswohnungen sinken hingegen leicht. Hier ist in der ersten Jahreshälfte 2023 ein Rückgang von 1,2 % zu beobachten.

Bei der Covivio macht Leipzig einen prozentualen Anteil von 2 % bei der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten (972) aus.



Die Gruppe erreicht aktuell eine Durchschnittsmiete in Höhe von 6,87 € je m² und konnte im Jahr 2023 einen Anstieg der kumulierten Ist-Miete auf Like-for-like-Basis 3,02 % realisieren. Neuverträge konnten für durchschnittlich 8,23 € je m² abgeschlossen werden, was einem Plus von 12 % auf die durchschnittliche Altmiete entspricht. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei + 15 %. Der Gesamtleerstand lag Ende 2023 bei 2,09 %, wobei sich bis auf eine Einheit sämtliche leere Einheiten in Modernisierung befanden.

5.3.5 Wohnungsmarkt Hamburg

Hamburg ist mit etwa 1,95 Millionen Einwohner:innen nach Berlin unverändert die zweitgrößte Stadt Deutschlands. In den vergangenen fünf Jahren hat die Bevölkerung um 3,4 % zugenommen. Wirtschaftlich zählt die Stadt vor allem in den Bereichen Medien, Logistik und Luftfahrt als bedeutendes Zentrum.

Das BIP ist im ersten Halbjahr 2023 kumuliert um 3,8 % gegenüber dem Vorjahreswert angestiegen und liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene.

Trotz dieser stetig positiven Entwicklung befinden sich laut des Konjunkturbarometers der Hamburger Wirtschaft zunehmend mehr Unternehmen in einer negativen Erwartung hinsichtlich der zukünftigen Geschäftslage. Erstmals seit Beginn der Corona-Pandemie wird zudem über eine aktuelle negative Geschäftslage berichtet. Der Geschäftsklimaindikator umfasst eine Einschätzung der derzeitigen Lage sowie eine Betrachtung der erwarteten Entwicklung. Auf einer Skala von 0 bis 200 stieg dieser zwar erneut an und lag im Herbst bei 85,8 Punkten, befindet sich jedoch weiterhin unterhalb des langfristigen Mittelwerts von 108 Punkten.

Die größten Geschäftsrisiken sind weiterhin Kosten für Energie und Rohstoffe sowie der Fachkräftemangel.

Der stetige und enorme Zuwachs an Einwohnern spiegelt sich auch in den Mietpreisen in Hamburg. Bei Bestandsimmobilien lag der Preis im zweiten Halbjahr 2023 bei 13,50 € je m², also + 4,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Im Bereich Neubau war sogar ein Anstieg auf 17,62 € je m² (+ 8,0 %) zu verzeichnen. Die Angebotspreise pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen dagegen entwickeln sich weniger rasant. Im Bereich Neubau wurde in der zweiten Jahreshälfte 2023 ein Anstieg von 0,3 % auf 8.695 € je m² erreicht. Für den Bestand ist sogar eine Verringerung zu beobachten. Hier sank der Angebotspreis um 8,9 % auf 6.253 € je m². Die Zahl der Baugenehmigungen geht in Hamburg stark zurück. Bis zum Herbst 2023 wurden rund 3.700 Wohnungen - und damit etwa 50 % weniger als vergleichsweise für den gleichen Zeitraum in 2022 - genehmigt. Es wurde bereits in der Vergangenheit von einem Rückgang der Baugenehmigungen aufgrund hoher Kosten und steigender Zinsen ausgegangen. Diese Annahme bestätigt sich, da die von den Bezirken, Bauwirtschaft und Senat vor Jahren gesetzte Zielmarke von 10.000 Genehmigungen pro Jahr verfehlt wurde.

Bei der Covivio macht Hamburg einen Anteil von 6 % der Wohn- und Gewerbeeinheiten aus. Es gab keine wesentlichen Veränderungen an der Anzahl der Einheiten im Bestand im Vergleich zu 2022.

Die kumulierte Ist-Miete im Like-for-like Vergleich im Hamburger Bestand (inklusive Ahrensburg und Wentorf) der Covivio stieg im Jahr 2023 um 4,36 % (i. Vj. +2,65 %). Die durchschnittliche Miete je m² liegt bei 10,72 € je m² (i. Vj. 10,04 € je m²). Bei Neuverträgen konnten mittlere Mieten von 12,79 € je m² realisiert werden, was einem Plus von 15 % auf die Altvertragsmieten entspricht. Hier spielt vor allem die positive Entwicklung in Wentorf eine Rolle, wo nach einer großen Modernisierungsmaßnahme Neuvertragsmieten von im Schnitt 13,78 € je m² realisiert werden konnten, einem Plus von 74 % im Vergleich zur Altvertragsmiete. Leerstand, ausgenommen durch Modernisierungen, ist praktisch nicht vorhanden. Inklusive Modernisierungen standen zum Jahresende 0,41 % der Einheiten leer.

6. Geschäftsverlauf der Covivio

6.1 Überblick

Trotz der negativen Entwicklung am Immobilienmarkt, insbesondere des Rückgangs der Immobilienpreise, war das Geschäftsjahr für die Gruppe insgesamt erfolgreich. Auch in 2023 hat die Gruppe ihre im Vorjahr eingeschlagene Strategie zur Stärkung der Bilanz fortgesetzt und sich auf die Bestandshaltung, nachhaltige Modernisierungen und selektive Verkäufe zur Portfoliobereinigung und Liquiditätssteigerung fokussiert. Covivio wird weiterhin am Markt als beständiger und engagierter Partnerin wahrgenommen und konnte ihrem eigenen Anspruch, anspruchsvolle und wichtige Projekte in bester Qualität und in einem Klima des Vertrauens durchzuführen, nachkommen.

Im Jahr 2023 wurden 208 Wohnungen in sieben Projekten fertiggestellt. Davon sind 126 Wohnungen für die Vermietung vorgesehen und bereits vermietet: In einem der Projekte werden zum Jahresbeginn 2024 acht weitere Wohnungen fertiggestellt, auch hier liegt bereits eine erfolgreiche Vorvermietung vor. Für den Verkauf wurden 82 Wohnungen fertiggestellt. In der aktiven Entwicklung befinden sich 343 Einheiten (238 Verkauf, 105 Vermietung). Weitere Potenziale, teilweise mit Baugenehmigungen, teilweise in früheren Planungsstadien, bestehen für c. 1.170 Einheiten. Das Gesamtinvestitionsvolumen für diese Potenziale beträgt ca. 410 Millionen Euro.

Aufgrund der sich weiterhin ändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat das Management der Covivio die Entwicklungspotenziale fokussiert betrachtet und teilweise Projekte verschoben. Diese Projekte werden in regelmäßigen Abständen überprüft, um sie gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufzunehmen. Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, insb. in Berlin, werden vornehmlich Projekte mit einer "Bauen zum Verkaufen"-Strategie weiterhin umgesetzt.

6.2 Bestandsentwicklung

Zum Bilanzstichtag befinden sich 41.191 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Eigentum der Covivio. Im Vergleich zum Vorjahr verändert sich der Bestand (Vorjahr: 41.293 Einheiten) mit -0,2 % nur unwesentlich.



Durch Verkäufe trennte sich die Covivio von insgesamt 231 Einheiten. Die meisten Einheiten entfallen auf den Verkauf des Neubaus Prenzlauer Promenade mit 114 Einheiten sowie auf Privatisierungsverkäufe mit 77 Einheiten, während sich die restlichen Einheiten auf zwei Objektverkäufe (20 Einheiten) sowie einige Wohnungsverkäufe im Bereich der Restructuring Assets (20 Einheiten mit Nachverdichtungen und umfassender Sanierung) aufteilen. Alle Verkäufe fanden in Berlin statt.

Die gesamte Wohn- und Gewerbefläche beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 2.888.925 m². Darüber hinaus besitzt die Gruppe 10.333 Garagen und Stellplätze.

In Immobilienwerten gemessen hat sich der Bestand, hauptsächlich aufgrund der negativen Entwicklung der Werte, um knapp -11,0 % auf rund 7,37 Milliarden Euro verringert. Die regionale Aufteilung der Gesamtwerte unterlag dabei kaum einer Veränderung. Nach Bestandswerten dominiert weiterhin das regionale Cluster Berlin, inklusive Potsdam und wenigen Einheiten in der näheren Umgebung, mit 57,2 % (i. Vj. 57,1 %). Der NRW-Bestand macht 27,6 % (i. Vj. 27,5 %) des Portfolios aus, gefolgt von den Räumen Dresden/Leipzig mit 7,9 % (i. Vj. 8,0 %) und Hamburg mit 7,3 % (i. Vj. 7,4 %).

6.3 Bestandserhaltung und Modernisierung

Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung betrug im Geschäftsjahr 2023 TEUR 119.444 (CAPEX) zuzüglich TEUR 20.976 OPEX (i. Vj.: TEUR 97.479 ohne Personalkosten). Die reklassifizierten, d.h. aktivierten Personalkosten betrugen TEUR 3.335.

Neben den vorgenannten Arbeiten wurden im Jahr 2023 insgesamt 258 Wärmeeinheiten erneuert. Die Gesamtleistung der erneuerten Anlagen beträgt etwa 5,9 MW. Insgesamt wurden MEUR 2,17 in die Erneuerung der Heizungstechnik investiert. Dabei wurde, wie auch in den Jahren zuvor die Anbindung an die Fernwärmenetze weiter forciert.

In Mülheim, "Auf dem Bruch" wurden weitere Hybrid-Anlagen im Rahmen einer Quartierssanierung in Betrieb genommen. Das Projekt wird im Jahr 2024 weitergeführt und in 3 Bauabschnitten umgesetzt. Besonderheit hierbei ist die Kombination von Wärmepumpe, Gas-Brennwertkessel und Photovoltaik-Anlagen.

In Oberhausen, Oranienstraße wurde eine Hybrid-Anlage bestehend aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und eines Gasbrennwertkessels in Betrieb genommen und in Duisburg Klosterstraße eine Wärmepumpe mit Erdsonden errichtet.

Insgesamt wurden 2023 mit einem Volumen von TEUR 520 337 kWp Photovoltaik-Leistung installiert.

Neben den Investitionsmaßnahmen in moderne Heizungsanlagen, setzte die Covivio sukzessive die energetische Modernisierung des Bestands fort und schafft durch Dachaufstockungen neuen attraktiven Wohnraum. In Mülheim wurde die Maßnahme "Auf dem Bruch" fortgeführt und bereits 46 von insgesamt 60 geplanten Wohnungen konnten an die neuen Mieter übergeben werden.

So wurden energetische Maßnahmen an verschiedenen Covivio-Standorten durchgeführt. Beispielhaft erfolgte in Berlin auf der Rostocker-/ Huttenstraße eine umfassende energetische Sanierung des um 1900 erstellten Gebäudes. Die Ausgaben für die mineralische Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster, sowie Instandsetzung von Balkonen und Treppenhäusern lagen bei ca. MEUR 1,7.

Ebenfalls in Berlin wurden auf dem Popitzweg umfassende Arbeiten ausgeführt, um die Energieeffizienz der Gebäude erheblich zu verbessern. Dabei wurden Fassadendämmarbeiten, Fenstererneuerungen, Dachdämmarbeiten sowie Modernisierungen von Elektroanlagen, Aufzugsanlagen und Malerarbeiten in Treppenhäusern mit einem Gesamtvolumen von ca. MEUR 3,0 ausgeführt.

Am Standort Hamburg startete die Covivio die energetische Modernisierung der 1971 errichteten Gebäude am Gleiwitzer Bogen ein mit insgesamt 96 Wohneinheiten. Dabei erhalten die Fassaden ein Wärmedämmverbundsystem, es werden zeitgemäße Iso-Fenster eingebaut und die Kellerdecken sowie das Flachdach werden gedämmt bzw. erhalten eine neue Abdichtung. Ebenfalls werden Arbeiten im Bereich der Gemeinschaftsbereiche wie Treppenhäuser und Grünanlagen durchgeführt. Die Kosten für die Gesamtleistung werden ca. MEUR 4,0 betragen.

Im Ruhrgebiet wurden ebenfalls Arbeiten in diversen Siedlungsbereichen weitergeführt. Hier wurden neben der energetischen Ertüchtigung - wie auch an anderen Standorten - Umfeld-Maßnahmen zur Steigerung der Nachhaltigkeit und des Wohlbefindens der Mieter realisiert. Als Beispiele sind dabei zu nennen die Goerdeler-Siedlung und die Stahlarbeiter-Siedlung in Duisburg oder "Am Ringofen" in Essen-Bergeborbeck. Hier wurde umfassend energetisch modernisiert (Fassaden, Fenster, etc.) und erstmalig neue Balkone ergänzt sowie eine umfassende Neugestaltung der Grünanlagen durchgeführt.

6.4 Entwicklung von Miete und Leerstand

Im Jahr 2023 verringerte sich die Fluktuation leicht von 8,7 % im Vorjahr auf 8,6 % im aktuellen Jahr. Zum Stichtag 31.12.2023 standen 0,28 % der vermietbaren (ohne Modernisierungs- und Privatisierungsbestand) Wohn- und Gewerbeeinheiten leer. Der Leerstand an vermietungsfähigen Einheiten beträgt 115 (Vorjahr: 131). Es befinden sich 370 Einheiten in Modernisierung und 206 Einheiten stehen wegen Verkauf oder aus strategischen Gründen leer. Insgesamt ergibt sich dadurch ein Leerstand von 1,7 % (Vorjahr: 1,7 %).

Die durchschnittliche Miete je m² in der Gruppe verzeichnete einen Anstieg von 8,38 € zum 31. Dezember 2022 auf 8,71 € zum 31. Dezember 2023.

Entwicklung des Immobilienbestandes

Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	
				Absolut	in %
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	39.550	39.645	-95	-0,2 %
	Gewerbe	1.641	1.648	-7	-0,4 %
	Gesamt	41.191	41.293	-102	-0,2 %
Vermietbare Fläche	Wohnen	2.591.915	2.597.618	-5.703	-0,2 %
	Gewerbe	297.011	301.773	-4.762	-1,6 %
	Gesamt	2.888.925	2.899.391	-10.465	-0,4 %
Istmiete €/m ²	Wohnen	8,21	7,83	0,32	4,0 %
	Gewerbe	13,39	12,75	0,64	5,0 %
	Gesamt	8,71	8,38	0,34	4,0 %
Anzahl der Leerstände (inkl. Modernisierungsbestand)	Wohnen	592	601	-9	-1,5 %
	Gewerbe	120	101	19	18,8 %
	Gesamt	712	702	10	1,4 %
Leerstände in % (inkl. Modernisierungsbestände)	Wohnen	1,5 %	1,5 %	0,0 %	-1,3 %
	Gewerbe	7,3 %	6,1 %	1,2 %	19,3 %
	Gesamt	17 %	1,7 %	0,0 %	1,7 %

6.5 Neu- und Ausbau im Bestand

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

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

Im Jahr 2023 wurden fünf Neubauprojekte in Berlin mit 134 Einheiten und einer Gesamtfläche von 9.924 m² fertiggestellt. Das Investitionsvolumen hierfür betrug ca. MEUR 52. Dabei wurden vier Gebäude auf Bestandsgrundstücken in Berlin errichtet und ein bestehender Wohngebäudeblock aufgestockt.

Die Neubauten auf der Hochstr. 12 und 22 (46 Einheiten) sowie der Dachgeschossausbau auf der Großbeerenstraße mit 8 Einheiten sind aufgeteilt und für den direkten WEG-Vertrieb vorgesehen. Der Vertrieb ist bereits gestartet und läuft erfolgreich.

Zwei Objekte bleiben im Bestand der Covivio. Die Müllerstraße mit 57 Wohneinheiten ist bereits erfolgreich vermietet und die Urbanstraße 96 mit 23 Wohnungen, die zum Jahresende 2023 geliefert wurde, befindet sich im Vermietungsprozess.

Weiterhin befanden sich im Jahr 2023 weitere Bauvorhaben in Berlin und in NRW im aktiven Bau, welche dann im Jahr 2024 kommerzialisiert werden sollen. Andere Projekte wurden aufgrund der allgemein schwierigen Marktlage verschoben.

6.6 Mitarbeiter:innen

Das Personal im Konzern, welches in vier getrennten Unternehmen (Covivio. Immobilien GmbH, Acopio Facility GmbH & Co. KG, Covivio Development GmbH und Best Place Living GmbH) geführt wird, stellt sich zum Abschlussstichtag in Summe wie folgt dar:

Mitarbeiter/-innen der Covivio Immobilien Gruppe

	Männer		Frauen		Gesamt	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Gesamzahl Arbeitsverhältnisse	371	382	323	320	694	702
Studentische Hilfskräfte	50	52	34	33	84	85
inaktive (Elternzeit, Ruhende und Geringfügige)	12	12	25	26	37	38
Vorstand der Covivio Immobilien SE	1	1	0	0	1	1
Gesamtzahl Mitarbeiter/-innen	308	317	264	261	572	578
davon						
Unbefristete Arbeitsverhältnisse	294	300	248	247	542	547
Befristete Arbeitsverhältnisse	5	11	10	8	15	19
Auszubildende:	9	6	6	6	15	12
davon						
Vollzeitbeschäftigte	297	306	188	184	485	490
Teilzeitbeschäftigte	11	11	76	77	87	88

Covivio Immobilien GmbH, Acopio Facility GmbH & Co. KG, Covivio Development GbH, Best Place Living GmbH (Gesamt incl. Inaktive)

	31.12.2023	31.12.2022
Vollzeitäquivalent (ohne Azubi, ATZ-Passiv, Elternzeit & ruhende AV):	536,47	545,11
Aufteilung auf personalführende Gesellschaften	Arbeitsverhältnisse	davon Mitarbeiter/-innen
	31.12.2023	31.12.2022
Covivio Immobilien GmbH	563	549
Acopio Facility GmbH & Co. KG	32	39
Covivio Development GmbH	66	81
Best Place Living GmbH	33	33
Gesamtzahl	694	702

7. Darstellung der Lage

7.1 Ertragslage

Trotz der Entwicklung am Immobilienmarkt beurteilt die Geschäftsleitung die Entwicklung des laufenden operativen Geschäfts des Konzerns zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses insgesamt weiterhin positiv.



Die Gruppe erzielte im Geschäftsjahr 2023 ein Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 267.677 (i. Vj. TEUR 257.190). Dies entspricht einem Zuwachs von 4,1 %, der im Wesentlichen aus Mieterhöhungen im Bestand sowie aus fertiggestellten Neubauten für die Vermietung resultiert. Die nicht weiterbelastbaren Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betreffen hauptsächlich nicht weiterberechenbare Betriebskosten sowie die Betriebskosten leerstehender Immobilien.

Der operative Nettoaufwand ist um TEUR 4.354 von TEUR 44.534 auf TEUR 48.888 gestiegen (+ 9,8 %). Dieser beinhaltet im Wesentlichen um TEUR 2.081 höhere Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen. Die höheren Verwaltungskosten sind insbesondere durch gestiegene Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 37.509 (i. Vj. TEUR 36.237, + 3,5 %) und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 18.795 (i. Vj. TEUR 17.246, + 8,8 %) geprägt. Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit beinhalten wie im Vorjahr Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen für Gesellschaften des französischen Mutterkonzerns, die nicht zum Konsolidierungskreis der Gruppe gehören.

Das Ergebnis aus anderen betrieblichen Aktivitäten ist von TEUR 690 auf TEUR 710 gestiegen. Es beinhaltet hauptsächlich Erträge aus Photovoltaikanlagen, sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen und Vorratsimmobilien beträgt TEUR 3.519 (i. Vj. TEUR 14.778) und liegt damit aufgrund gestiegener Baukosten und verspäteter Fertigstellungen um TEUR 11.259 unter dem Vorjahr.

Das negative Ergebnis aus sonstigen Aktivitäten in Höhe von TEUR 3.114 (i. Vj. TEUR 3.668) wird maßgeblich durch Aufwendungen für Abschreibungen (TEUR 3.286, i. Vj. TEUR 3.722) beeinflusst. Die Aufwendungen resultieren aus den Abschreibungen auf selbstgenutzte Gebäude, die nach IAS 16 bilanziert werden, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software.

Zusammengefasst ist das laufende operative Ergebnis um 1,1 % auf TEUR 219.904 (i. Vj. TEUR 224.457) gesunken.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist um TEUR 9.859 von TEUR 932 auf TEUR -8.927 gesunken, was auf die Reduzierungen der Marktwerte im aktuell angespannten Immobilienmarkt zurückzuführen ist.

Aus der gutachterlich ermittelten Nettowertveränderung von Finanzimmobilien ergab sich ein negativer Ergebnisbeitrag in Höhe von TEUR -1.009.488 (i. Vj. TEUR +202.454). Die Reduzierung der Immobilienwerte spiegelt das Marktumfeld im Geschäftsjahr wider, wo durch Zinsanstieg Abwärtsdruck bei der Bewertung von Immobilienunternehmen und deren Portfolien herrscht.

Im Geschäftsjahr wurde unter dem Ergebnis aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und Beteiligungen ein Betrag in Höhe von TEUR -108 erfasst, der im Wesentlichen auf die nachträgliche Kaufpreisanpassung einer Akquisition aus dem Geschäftsjahr 2020 entfällt:

Das Finanzergebnis im Konzern beträgt im Geschäftsjahr TEUR -122.712 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 264.843 verschlechtert. Die Entwicklung ist insbesondere auf das negative Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten in Höhe von TEUR -68.104 (i. Vj. TEUR +178.627) und die gestiegenen Finanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR -85.736 (i. Vj. TEUR -42.767) zurückzuführen. Eine teilweise Kompensation erfolgt über die Finanzerträge, die von TEUR 10.802 auf TEUR 38.035 gesteigert werden konnten.

Damit ergibt sich insgesamt ein negatives Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von TEUR -919.330 (i. Vj. TEUR 569.973).

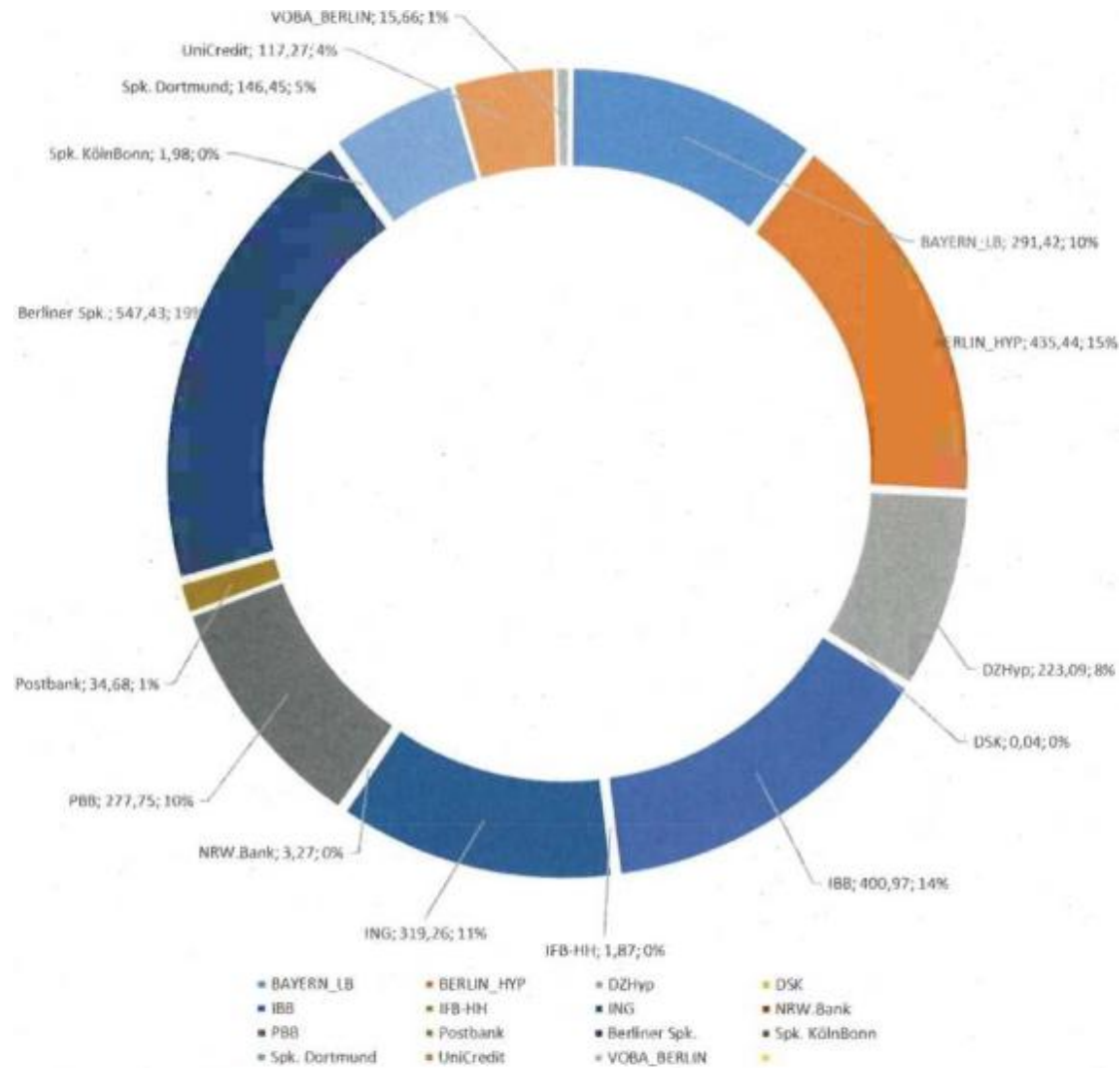
Der Jahresfehlbetrag der Gruppe in Höhe von TEUR -787.256 (i. Vj. TEUR 457.092) wird maßgeblich bestimmt durch die Abwertung der Finanzimmobilien, enthält als wesentliches positives Element den latenten Steuerertrag TEUR 161.598 (i. Vj. TEUR -97.805) aber auch die Aufwendungen für Ertragsteuern TEUR 27.523 (i. Vj. TEUR 15.076).

7.2 Finanzlage

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

Der Saldo der Finanzschulden (ohne Zinsabgrenzungen) der Gruppe beläuft sich zum 31. Dezember 2023 insgesamt auf TEUR 2.816.577 (i. Vj.: TEUR 2.848.758) und verteilt sich auf folgende Kreditgeber (jeweils in MEUR):





Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aufgrund der variablen Verzinsung eines Teils der Darlehen hat die Gesellschaft unterschiedliche Typen von Derivaten, insbesondere Zinsswaps und -caps abgeschlossen bzw. erworben und damit das Zinsänderungsrisiko während der Restlaufzeit der variablen Darlehen auf ein langfristig tragfähiges Niveau begrenzt. Die Derivate haben unterschiedliche Laufzeiten, die in den Jahren 2024 bis 2033 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 92.259 (i. Vj. TEUR 163.363), die anhand aktueller Marktparameter ermittelt wurden. Hierbei werden die kalkulatorischen Auflösungskosten betrachtet, die je nach Stand und prognostizierter Referenzzinsentwicklung positiv bzw. negativ sein können.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 91.863 gestiegen. Dieser wurde im Wesentlichen beeinflusst durch die Verkäufe von Vorratsimmobilien wie von fertiggestellten Development-Projekten, die im Geschäftsjahr stattgefunden haben.

Die Verbesserung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit um TEUR 12.612 ergibt sich im Wesentlichen aus der Veränderung aus geringeren Auszahlungen für Zugänge von Finanzimmobilien (TEUR 30.397). Diese wird überkompensiert aus um TEUR 35.830 geringeren Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Gleichzeitig sind die erhaltenen Zinsen um TEUR 25.765 gestiegen. Insgesamt beläuft sich der Cashflow aus der Investitionstätigkeit auf TEUR -86.547 Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit sind die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten um TEUR 276.876 gesunken. Gleichzeitig erhöhen die gezahlten Zinsen, die mit TEUR 87.325 um TEUR 44.705 höher als im Vorjahr ausfallen, den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit. Dem gegenüber stehen TEUR 198.277 geringere Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten. 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 -229.928 ergibt.

7.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gruppe beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres auf TEUR 7.794.549 (i. Vj. TEUR 8.860.459) und besteht mit TEUR 7.336.607 (i. Vj. TEUR 8.243.258) im Wesentlichen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien. Die Reduzierung der Bilanzsumme um TEUR 1.065.910 resultiert im Wesentlichen aus der Reduzierung des Fair Values der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus dem zuvor genannten, verkaufsbedingten Rückgang der Vorratsimmobilien. Zum 31. Dezember 2023 ergibt sich insgesamt ein Eigenkapital von TEUR 3.979.855 (i. Vj. TEUR 4.893.647).

Konzernbilanzstruktur

in Tausend €	31.12.2023	in %	31.12.2022	in %
Langfristige Vermögenswerte	7.574.752	97,2 %	8.515.054	96,1 %
Kurzfristige Vermögenswerte	219.797	2,8 %	345.405	3,9 %
Aktiva	7.794.549	100,0 %	8.860.459	100,0 %
Eigenkapital	3.979.855	51,1 %	4.893.647	55,2 %
Langfristige Schulden	3.397.693	43,6 %	3.734.700	42,2 %
Kurzfristige Schulden	417.001	5,3 %	232.112	2,6 %
Passiva	7.794.549	100,0 %	8.860.459	100,0 %

7.4 Zusammenfassende Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Trotz der rückläufigen Entwicklung am Immobilienmarkt beurteilt die Geschäftsleitung die Entwicklung des operativen Geschäfts des Konzerns zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses insgesamt weiterhin positiv, insbesondere aufgrund der nachhaltig positiven Mietentwicklung und der mittelfristig erwarteten positiven Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe wird auch durch die Neubewertung des Immobilienvermögens der Tochtergesellschaften beeinflusst. Diese ist abhängig von der Funktionsfähigkeit der Immobilien- und Finanzmärkte sowie von der Entwicklung der Kapitalisierungsfaktoren, welche die Marktteilnehmer bei Kauf bzw. Veräußerung von Immobilien zugrunde legen. Die entsprechende Entwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements laufend überwacht. Der zusammengefasste Lagebericht entspricht den tatsächlichen Verhältnissen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe.

8. Wirtschaftliche Entwicklung der Covivio Immobilien SE



8.1 Grundlagen

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

Die Covivio Immobilien SE ist die Muttergesellschaft der Covivio und übernimmt innerhalb der Gruppe die Funktion einer Holding für die bestandshaltenden Gesellschaften. Zusätzlich ist sie selbst Bestandshalterin und hält mit 12.393 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 fünf personalführenden Gesellschaften, die alle immobilienwirtschaftlichen und technischen Leistungen im Zusammenhang mit Vermietung, Kundenbetreuung, Instandhaltung, Sanierung sowie Investitionen und das Asset Management für den Wohnungsbestand durch eigene Mitarbeiter:innen erbringen.

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

Dementsprechend kommt die Sicht der Lage der Gesellschaft somit durch die zuvor für die Gruppe gegebene Berichterstattung zum Ausdruck.

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

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

8.2 Geschäftsverlauf 2023

Das Geschäftsjahr 2023 ist für die Covivio Immobilien SE operativ erfolgreich verlaufen. Insgesamt konnten die Umsatzerlöse aus der Vermietung um 3,6 % gesteigert werden. Wesentliche An- und Verkäufe haben nicht stattgefunden. Für weitere Erläuterungen dazu wird auf Abschnitt 11 des Konzernanhangs verwiesen. Der Immobilienbestand hat sich von 12.393 Einheiten zum 31.12.2023 auf insgesamt 12.376 Einheiten nur leicht verändert.

8.3 Ertragslage der Covivio Immobilien SE

Trotz der Entwicklung am Immobilienmarkt beurteilt der Vorstand die Entwicklung des operativen Geschäfts der Covivio Immobilien zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses insgesamt weiterhin positiv.

Die Covivio Immobilien erzielte im Geschäftsjahr 2023 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 106.910 (i. Vj. TEUR 100.834). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen bei Bestandsimmobilien und durch die zusätzlichen Mieten aus der Fertigstellung von Neubauprojekten im Vermietungsbereich. Dem gegenüber stehen geringere Mieten aus den erfolgten Anlageverkäufen.

Die Herstellungskosten der zur Erzielung der Umsatzerlöse erbrachten Leistungen betragen TEUR 104.627 (i. Vj.: TEUR 97.507), was einem Anstieg in Höhe von TEUR 7.120 gegenüber dem Vorjahr entspricht. Für die Erhöhung sind maßgeblich die Anstiege der Aufwendungen für Instandhaltung um TEUR 2.956 auf TEUR 36.405 (i. Vj. TEUR 33.449) verantwortlich, sowie höhere Aufwendungen für Betriebskosten um TEUR 4.354 auf TEUR 31.565 (i. Vj. TEUR 27.164).

Das Bruttoergebnis vom Umsatz beträgt TEUR 2.283 (i. Vj. 3.327).

Die Allgemeinen Verwaltungskosten belaufen sich auf TEUR 928 (i. Vj. TEUR 802). Der Anstieg wird vor allem durch höhere Beratungskosten hervorgerufen.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge auf TEUR 1.376 (i. Vj. TEUR 5.712) ist im Wesentlichen auf die im Jahr 2022 erfassten Erträge aus Anlagenverkäufen zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um TEUR -977 auf TEUR 1.325 (i. Vj. TEUR 2.302) gesunken. Im Vorjahr waren hier in Höhe von TEUR 521 Vorfälligkeitsentschädigungen aus Finanzierungen enthalten. Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen betragen TEUR 147.958 (i. Vj. Aufwendungen aus der Verlustübernahme in Höhe von TEUR 26.622). Die deutliche Erhöhung ist insbesondere auf den Erhalt einer Dividende aus Tochtergesellschaften in Höhe von MEUR 158 zurückzuführen. Diese wird teilweise kompensiert durch die von Tochtergesellschaften übernommenen Verluste.

Im Geschäftsjahr betragen die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen TEUR 12.457 (i. Vj. TEUR 8.604). Diese Entwicklung resultiert insbesondere aus der Entwicklung der Zinsen für Fremdkapital für nicht-gesicherte Finanzierungen.

Die aus Pensionsgutachten resultierenden Zinsaufwendungen belaufen sich im Jahr 2023 auf TEUR 142 (i. Vj. TEUR 194). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere durch die geänderte Abzinsung aufgrund der Entwicklung am Zinsmarkt zu begründen.

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 124.271 (i. Vj. Jahresfehlbetrag TEUR -28.802) wird insbesondere positiv beeinflusst durch die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von TEUR 147.958 und durch höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um TEUR + 6.076 im Vergleich zum Vorjahr.



8.4 Vermögenslage und Finanzlage der Covivio Immobilien SE

Das langfristige Vermögen der Gesellschaft in Höhe von TEUR 2.459.893 (i. Vj.: TEUR 2.479.400) ist - dem Gesellschaftszweck entsprechend - wesentlich durch das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 1.615.975 (i. Vj.: TEUR 1.635.483) und das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 843.918 (i. Vj.: TEUR 843.917) geprägt und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Das Umlaufvermögen ist geprägt durch unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 37.414 (i. Vj.: TEUR 33.375) und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 163.627 (i. Vj.: TEUR 142.033).

Das Eigenkapital stieg zum Jahresende 2023 auf TEUR 1.681.429 (i. Vj.: TEUR 1.666.257) an. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus Gewinnabführungsverträgen der Organgesellschaften.

Die Rückstellungen betragen zum Jahresende TEUR 21.823 (i. Vj.: TEUR 16.187), davon entfielen auf Pensionsrückstellungen TEUR 7.503 (i. Vj.: TEUR 8.359) und auf Ertragsteuerrückstellungen TEUR 9.178 (i. Vj.: TEUR 1.770).

Die Zahlungsfähigkeit der Covivio Immobilien war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Die Covivio Immobilien 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 31.12.2023 sind keine liquiden Mittel durch die Covivio SA zur Verfügung gestellt worden. Von den anderen Aktionären sind im laufenden Geschäftsjahr und in den Vorjahren keine Kredite zur Verfügung gestellt worden.

Die Covivio Immobilien hat zum 31. Dezember 2023 Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 714.548 (i. Vj.: TEUR 708.811). Diese verteilen sich im Wesentlichen mit TEUR 218.913 auf die Berlin Hyp, mit TEUR 143.172 auf die DZHyP und mit TEUR 142.925 auf die Berliner Sparkasse. Die restlichen TEUR 206.911 verteilen sich auf weitere Kreditgeber, mit einem Einzelvolumen 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 Finanzinstrumente insgesamt einen positiven Marktwert von TEUR 41.156 (i. Vj.: TEUR 64.373), die anhand aktueller Marktparameter ermittelt wurden. Hierbei wurden die kalkulatorischen Auflösungskosten betrachtet, die je nach Stand und prognostizierter Referenzzinsentwicklung positiv bzw. negativ sein können.

8.5 Chancen & Risiken der Covivio Immobilien SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Covivio Immobilien SE im Geschäftsjahr 2024 hängt wesentlich von der Entwicklung des Gesamtkonzerns 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, wo 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 bisherigen Prognose mit den Ist-Zahlen 2023

Die von der Gruppe für das Geschäftsjahr 2023 gesteckten Ziele wurden im Wesentlichen erfüllt. Unser wesentlich finanzieller Leistungsindikator - das EPRA-Ergebnis - liegt mit MEUR 167,1 leicht unter dem Wert des Vorjahres (MEUR 179,8).

in Min. €	2023	2022	Veränderung in %
Konzernüberschuss	-787,3	457,1	-272,2
Ergebnis aus dem Verkauf von Vorräten	0,0	-0,2	-123,8
Ergebnis Immobilienverkäufe	8,9	-0,9	-1.058,0
Nettowertveränderung von Finanzimmobilien	1.009,5	-202,5	-598,6
Ergebnis aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und Beteiligungen	0,1	0,0	-



in Min. €	2023	2022	Veränderung in %
Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen	4,9	2,2	117,4
Aufwendungen für Refinanzierung (u.a. Vorfälligkeitsentschädigungen)	0,0	1,5	-100,0
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	68,1	-178,6	-138,1
Außerplanmäßige Abschreibungen Finanzierungskosten	0,0	0,3	-98,2
Latente Steuern	-148,3	94,1	-257,6
Steuern aus Immobilienverkäufen	11,1	6,8	63,3
EPRA Ergebnis	167,1	179,8	-7,1

Ursächlich für den Rückgang EPRA-Ergebnisses ist im Wesentlichen der negative Beitrag aus dem Finanzergebnis. Durch höhere Finanzierungskosten und steigenden Zinsen hat sich das für das EPRA-Ergebnis bereinigte Finanzergebnis um MEUR 17,2 auf MEUR 47,7 verschlechtert (i. Vj. MEUR 30,5).

Kompensierend haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne abgerechnete Nebenkosten um 4,7 % auf MEUR 293,6 (i. Vj. MEUR 280,5) erhöht. Dies ist hauptsächlich durch Mietsteigerungen und der Fertigstellung von Neubauten für den Vermietungsbereich zu begründen. Der Personalaufwand sowie die Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen liegen mit MEUR 48,8 (i. Vj. MEUR 44,4) leicht um 9,8 % über dem Vorjahr.

Das Ergebnis aus Development und sonstigen betrieblichen Aktivitäten fällt mit MEUR 4,3 um MEUR 10,9 niedriger aus als im Vorjahr (MEUR 15,2). Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Zinsentwicklung und der damit einhergehende Rückgang bei Vertriebsaktivitäten und die gestiegenen Baukosten. Das EPRA-Ergebnis beinhaltet Aufwendungen für Ertragssteuern in Höhe von MEUR 3,1 (i. Vj. MEUR 12,0).

Ausblick 2024

Trotz der Herausforderungen am Immobilienmarkt sieht die Gruppe sich weiter stabil aufgestellt. Im Wesentlichen wird das EPRA-Ergebnis negativ durch die gestiegenen Zinsen und Finanzierungskosten beeinflusst und liegt leicht unterhalb des aktuellen Geschäftsjahres. Ebenfalls sind die gestiegenen Baukosten und Projektentwicklungskosten Treiber für eine Verringerung des EPRA-Ergebnisses, vor allem jedoch die gestiegenen Zinsen.

Teilweise kompensiert werden kann diese negative Entwicklung durch eine Steigerung der Mieteinnahmen und durch Kosteneinsparungsmaßnahmen innerhalb der Verwaltungskosten.

Um die Gruppe im Hinblick auf die Marktbedingungen zu stärken, soll im Jahr 2024 die Verkaufsaktivitäten in strategisch bedingtem Umfang verstärkt fortgesetzt werden. Der Schwerpunkt liegt auf der Privatisierung von Bestands- und Neubauwohnungen.

Da die Covivio Immobilien SE einen wesentlichen Teil der Immobilienbestände hält, gilt für sie eine vergleichbare Prognose für das Geschäftsjahr 2024 wie für den Konzern. Daher erwartet der Vorstand für die Covivio Immobilien SE ein leicht unterhalb des Geschäftsjahres liegendes EPRA-Ergebnis.

10. Risikobericht

10.1 Risikomanagement

Grundlage des Risikomanagements der Gruppe ist die Risikomanagement-Richtlinie, in welcher die Zielsetzung des Risikomanagements sowie organisatorische Abläufe regelt. Zudem besteht eine Risiko-Datenbank, in der die Risiken der Gruppe inventarisiert und nachverfolgt werden. Entsprechend wurden Abläufe organisatorisch verändert, so dass ressortverantwortliche Mitarbeiter Gruppe in den Prozess des Risikomanagements integriert worden sind. Dies führt zu einer deutlich verbesserten Transparenz und Akzeptanz. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten vierteljährig Abfragen 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. Bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor.

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

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.



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

10.2 Risiken der künftigen Entwicklung

10.2.1 Markt- und Umfeldrisiken

Das Geschäftsjahr 2023 war - wie im Vorjahr - durch die aufgrund des Krieges in der Ukraine angespannte Lage am Markt für Energiepreise und weitere Unsicherheiten verbunden mit der Entwicklung an den Zinsmärkten geprägt. Auch die weiterhin hohe Inflation hat das Geschäftsjahr beeinflusst. 3 Diese Faktoren haben teilweise unmittelbaren Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Gruppe. Insbesondere das hohe Zinsniveau wirkt sich unmittelbar auf unser EPRA-Ergebnis, aber auch auf die Rentabilität und damit die Durchführung von Bauprojekten aus. Die Zinsentwicklung führt auch dazu, dass Wohneigentum für viele Teile der Bevölkerung nicht mehr bezahlbar ist, was zu einer weiterhin hohen Nachfrage nach unseren Mietwohnungen führt. Die Gruppe betrachtet die Risiken und die Entwicklungen an den Märkten kontinuierlich und passt gegebenenfalls die Strategie an.

10.2.2 Operative Risiken

Für die Gruppe wesentliche, operative Risiken ergeben sich aus einer verschlechternden Entwicklung des Markts für Wohnimmobilien, insbesondere aus einem marktbedingten Rückgang der Immobilienbewertung mit dem Fair Value. Im Geschäftsjahr 2023 verzeichnet die Gruppe, im Vergleich zum Bewertungsstichtag 31.12.2022 eine Reduzierung der Marktwerte in Höhe von 10,9% auf like-for-like Basis. Trotz des Rückgangs liegen die Immobilienwerte weiterhin auf einem historisch hohen Niveau. Aus der Reduzierung ergeben sich keine Liquiditätsrisiken.

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

Zur Reduzierung des Risikos von Forderungsausfällen erfolgt ein permanentes aktives Forderungsmanagement und vorbeugend ein entsprechender Auswahlprozess zur Prüfung der Bonität der Mieter:innen bei der Neuvermietung. Eine Abmilderung der Belastung der Mieter:innen insbesondere im Bereich der Heizkosten erfolgte durch die Energiepreislösung, die die weiterbelastbaren Kosten auf vom Staat vorgegebene Beträge gedeckelt hat. Die Gruppe hat bzw. wird für das sich daraus entstehende Delta eine entsprechende Subvention erhalten, so dass sich hieraus keine wirtschaftlichen Auswirkungen ergeben.

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 2023 neu überprüft und bereinigt.

10.2.3 Finanzielle Risiken

Die Covivio hat am 31.12.2023 ausstehende Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.816.577 (i. Vj. TEUR 2.848.758), davon TEUR 274.986 (i. Vj. TEUR 129.310) mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr. Grundsätzlich besteht hier das Risiko der Refinanzierung bzw. Prolongation. Im Geschäftsjahr hat die Covivio Darlehen von TEUR 216.400 (i. Vj. TEUR 358.093) neu aufgenommen und refinanziert. Dabei lagen die Kosten für den Neuabschluss von Finanzierungen bzw. die Refinanzierungen wiederholt über den bisherigen durchschnittlichen Finanzierungskosten, was auf den Anstieg an den Zinsmärkten sowie gestiegene Liquiditätskosten bei den Banken und Sparkassen zurückzuführen ist. Auch wenn in 2024 nicht von einem weiteren Anstieg der Zinsmärkte auszugehen ist, werden die Kosten für anstehende Refinanzierungen durch das aktuelle Zinsniveau höher ausfallen. Dem entgegen steht das ausgeglichene Finanzierungsprofil, das stabile Geschäftsmodell der Covivio und die positive Entwicklung in der Vergangenheit sowie die langjährigen Geschäftsbeziehungen zu einer Vielzahl von Kreditinstituten, was dazu führt, dass sich die Veränderungen auf die Gruppe nur moderat auswirken.

Die unter den Finanzierungsverträgen vereinbarten Financial Covenants wurden im Geschäftsjahr 2023 vertragsgemäß erfüllt oder eine Anpassung bzw. temporäre Aussetzung der Covenants mit den beteiligten Banken vereinbart.

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

Die Gruppe finanziert sich über variable und Festzinsdarlehen. Bezogen auf die variablen Darlehen besteht grundsätzlich ein laufendes Zinsänderungsrisiko. Dieses Risiko wird durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente, Swaps und Caps begrenzt. Die Laufzeit der Zinssicherungsinstrumente entspricht jeweils im Wesentlichen der Laufzeit des zu sichernden Darlehens. Der Anteil von Festzinsdarlehen und derivativ gesicherten Finanzierungen (Swaps und Caps) am Gesamtfinanzierungsportfolio lag bei rd. 87 % (i. Vj. 86 %). 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 zu begrenzen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (ohne Kreditlinien) beträgt zum Stichtag 4,94 Jahre (i. Vj. 5,82 Jahre).

Im Rahmen der laufenden Finanzierungstätigkeit der Gruppe ist im Jahr 2022 eine Thematik aufgetaucht, die unter Umständen negative Auswirkungen auf zukünftige pfandbrief-basierende Finanzierungen haben kann. Im Rahmen von Milieuschutzgebieten, die von den Kommunen immer häufiger in Ballungszentren mit angespanntem Wohnungsmarkt (z. B. Berlin und Hamburg) ausgewiesen werden, erfolgt bei einer Teilung nach WEG die Eintragung einer auf 7 Jahre befristeten Veräußerungsbeschränkung in Abt. II der jeweiligen



Wohnungsgrundbücher, die es dem Eigentümer nur erlaubt, einzelne Wohnungen nur an Mieter bzw. im Milieuschutzgebiet lebende Personen zu veräußern. Aufgrund fehlender klarer Abgrenzungen in der Formulierung der Veräußerungsbeschränkung kann eine negative Auswirkung auf die Zwangsvollstreckungsmöglichkeiten der finanzierenden Bank bzw. auf die Deckungsstockfähigkeit der Finanzierung nicht ausgeschlossen werden. Alternative Finanzierungsoptionen für die betroffenen Bestände werden bei Bedarf geprüft.

10.2.4 Steuerliche Risiken

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

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

Die immobilienhaltenden Gesellschaften nutzen in der Regel die erweiterte Gewerbesteuerkürzung. Bei Ankäufen besteht grundsätzlich das Risiko, dass es sich nicht um ausschließlich immobilienhaltende Gesellschaften handelt, sondern z.B. auch Betriebsvorrichtungen mit erworben werden. Zur Reduzierung des Risikos werden steuerliche Due Diligence-Prüfungen durchgeführt. Im Jahr 2023 haben allerdings keine Ankäufe stattgefunden. In Politik und Wissenschaft wird immer wieder vereinzelt über die Abschaffung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung gesprochen. Die Abschaffung würde den Steueraufwand der Gruppe deutlich erhöhen, aber bislang handelt es sich eher um akademische Diskussionen. Ein ernstzunehmender Versuch zur gesetzgeberischen Umsetzung ist noch nicht zu beobachten.

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

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

Die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsen ist nach der Zinsschranke auf 30 % des steuerlichen EBITDA beschränkt. Um eine unbeschränkte Abziehbarkeit von Zinsaufwendungen zu erreichen, wendet die Covivio Immobilien SE die sog. Escape Clause an. Wesentliche Kriterien dafür sind die Eigenkapitalquote des entsprechenden Betriebes und der Covivio SA sowie die Abwesenheit von schädlichen Gesellschafterfremdfinanzierungen in der Gruppe. Es ist nicht völlig auszuschließen, dass die im Entwurf des Wachstumschancengesetzes vorgeschlagenen Regelungen zur Begrenzung des Zinsabzugs bei gruppeninternen Finanzierungen den Zinsabzug begrenzen und so zu einer höheren Steuerbelastung innerhalb der Gruppe führen könnten.

Die Covivio Immobilien SE ist Organträgerin einer umsatzsteuerlichen Organschaft, der fast alle ihre Tochtergesellschaften angehören. Die Mitglieder dieser Organschaft profitieren finanziell davon, dass Innenumsätze nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Mit seinem Urteil vom 01.12.2022 (C-141/20) hat der Europäische Gerichtshof diese Regelung möglicherweise infrage gestellt. Der Bundesfinanzhof hat in seinem Folgebeschluss vom 26.01.2023 dem Europäischen Gerichtshof die wesentliche Rechtsfrage nochmals zur Entscheidung vorgelegt.

Insoweit bleibt eine klärende Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes und ggf. des Bundesfinanzhofes abzuwarten.

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

Die Covivio Immobilien SE und ihre Tochtergesellschaften legen die Grundsteuer auf ihre Mieter:innen um. In der Politik werden derzeit Pläne diskutiert, die Umlegbarkeit aufzuheben oder einzuschränken. Zusätzliche Grundsteuerbelastungen könnten durch die Implementierung der reformierten Grundsteuer entstehen.

10.2.5 Chancen der künftigen Entwicklung

Trotz der genannten, negativen Faktoren zeigt sich der Markt zwar leicht rückläufig in der Bewertung der Immobilien, aber weiterhin stabil bis steigend in der Mietenentwicklung. Die vergleichsweise niedrige Wohneigentumsquote und die nicht zuletzt durch den Krieg in der Ukraine anhaltende Migration, im Wesentlichen in die Metropolregionen Deutschlands, sorgen für eine weiterhin hohe Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes. Die Gruppe sieht daher weiterhin einen nachhaltig steigenden Wohnungsbedarf mit entsprechenden stabil wachsenden Mieteinnahmen. Diese wird im kommenden Jahr durch die ersten Indikationen bei den erwarteten Mietspiegeln unterstützt.

Daneben wird die Gruppe ihre Immobilienbewirtschaftung weiter optimieren und ihr aktives Portfoliomanagement zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit, insbesondere durch selektive Portfoliobereinigungen fortsetzen. Im Bereich der Privatisierung sind die Margen - trotz stark gestiegener Zinsen - immer noch positiv und es werden Verkaufspreise deutlich oberhalb des IFRS-Werts erzielt. Neben wachstumsfördernden Maßnahmen wird die Covivio aktiv die Chancen für Kostensenkungspotenziale nutzen. Dazu gehört die Überprüfung bestehender interner Prozesse und Strukturen unter Einsatz von Digitalisierungsmaßnahmen.

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

11. Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht



Der Vorstand erklärt gemäß § 312 Abs. 3 AktG, dass die Gesellschaft über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 nach den Umständen, die zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten oder geleistet hat. Anhaltspunkte für eine Benachteiligung der Gesellschaft liegen nicht vor. Auch wurden keine Maßnahmen auf Veranlassung der herrschenden Unternehmen oder der mit ihnen verbundenen Unternehmen (z.B. Covivio SA, Covivio Holding GmbH) getroffen oder unterlassen. Für die Gesellschaft konnten daher keine Nachteile durch einen etwaig unterlassenen Ausgleich entstehen.

12. Nicht-finanzieller Leistungsindikator

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

12.1 Umwelt

Unter Umwelt oder auch Umweltschutz betrachtet die Covivio zu einem den globalen Fußabdruck des Unternehmens im Sinne des GHG-Protokolls (Greenhouse Gas Protocol, dt. Treibhausgasprotokoll) zur wesentlichen Bilanzierung ihrer Treibhausgasemissionen, als auch den CO₂-Pfad ihrer Immobilien auf Basis der ermittelten CREEM-Pfade (CREEM: Carbon Risk Real Estate Monitor). Hierzu setzt die Covivio weiterhin auf das bereits im Jahr 2022 eingeführte Analyse-Tool der Firma EMPACT (vormals EWUS) um das formulierte Ziel, ihre CO₂-Emissionen bis 2030 um 40 % im Vergleich zu 2010 zu reduzieren.

Dabei wurde die genutzte Analyse-Software in diesem Jahr gemeinsam mit EMPACT weiterentwickelt und die Datenbasis stetig verbessert. Die hieraus resultierenden Ergebnisse sind ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Portfolioentwicklung bzw. ein Indikator für geplante energetische Maßnahmen zur Erreichung der CO₂-Einsparziele. Neben der energetischen Sanierung unserer Bestände als Beitrag zum Klimaschutz, fokussiert sich die Covivio verstärkt auf den Einsatz von energieeffizienten Maßnahmen und die Installation von nachhaltig energetischen Heizanlagen. Hierzu zählt beispielweise der sukzessive Einbau von Luft-Wärmepumpen und der verstärkte Fokus auf die Versorgung durch Fernwärme.

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

Bei der Verwendung unterschiedlicher Bauprodukte und beim Einbau technischer Anlagen, setzt die Covivio auf energieeffiziente Geräte in den oberen Energieeffizienzklassen sowie auf wassersparende Armaturen im Sanitärbereich, welche bereits heute im Rahmen der HQE-Zertifizierungssystem gefordert werden und gleichzeitig die Anforderungen der EU-Taxonomie für "Nicht-Wohngebäude" erfüllt. Bei Bestandssanierungen bzw. in den Ausschreibungen und Einheitspreisabkommens werden ausschließlich in der EU zugelassene Produkte mit der entsprechenden "CE-Kennzeichnung" verwendet. Darüber hinaus setzt die Covivio auf Umweltlabel wie der "Blaue Engel" oder das "FSC-Siegel". Wärmedämmmaßnahmen im Bestandsbau erfolgen fast ausschließlich unter der Verwendung von Mineralwolle.

Weiterhin dienen Nachhaltigkeits-Zertifizierungen sowohl im Wohnbestand als auch im Neubau als Indikator für eine nachhaltige Entwicklung im Unternehmen. Seit 2018 setzt die Covivio auf das Zertifizierungssystem HQE (Haute Qualité Environnementale), das die nachhaltige Bewirtschaftung des Covivio-Portfolios bewertet.

Parallel befinden sich insgesamt sechs weitere Neubauprojekte im Zertifizierungsprozess. Fünf Projekte sollen hier das HQE-Siegel und ein weiteres Pilotprojekt die Zertifizierung nach NAWOH (Nachhaltigkeit im Wohnungsbau) erhalten. NAWOH ist neben der DGNB-Zertifizierung, ein von der Bundesregierung und im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) anerkannte Zertifizierung.

12.2 Soziales

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

Kundenzufriedenheit

Die Covivio besitzt nachgefragten Wohnraum zu fairen Preisen im städtischen Umfeld. Dabei sind der tägliche Austausch und ein regelmäßiges Feedback essentiell, um eine bestmögliche Kund:innenzufriedenheit zu erreichen. Weiterhin können Mieter:innen ihr Anliegen in den 20 Service-Centern oder per Kund:innenhotline vortragen. 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 Mieter:innen-Information ein wichtiger Punkt für eine verlässliche Kommunikation. Im Rahmen eines im Jahr 2023 gestarteten Pilotprojekts, hat sich die Covivio zur Kooperation mit dem Unternehmen Kleverscreen entschieden. In ausgewählte Immobilien wurde der klassische Papier-Hausaushang durch digitale Hausaushänge/ Bildschirme ersetzt. Hierdurch erhalten Covivio-Mieter:innen schnell und unkompliziert wichtige Informationen oder Terminankündigungen.



Die seit 2022 geführten Verhandlungen zur Erschließung von Gebäuden mit Glasfaser, welche neben der schnelle Internetversorgung auch die TV-Versorgung für Mieter sicherstellen sollen, befindet sich in der finalen Vertragsverhandlung. Der Abschluss des Vertrags soll innerhalb des ersten Quartals des Jahres 2024 erfolgen, so dass im Laufe des Jahres 2024 die ersten Projekte starten werden. Ebenfalls wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr erste Covivio-Bestände mit "Smart-Meter" ausgestattet. Neben der eigenständigen Abrechnung von Heizkosten ist es der Covivio dadurch u.a. möglich Verbräuche zielgenauer zu bewerten und die Mieter:innen darüber zu informieren. Die Integration eines Smart Meter System mit den dazugehörigen Gateways erlaubt dem Unternehmen ebenfalls die Einführung des digitalen Heizungskellers. Erste Heizungsanlagen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich ausgestattet. So erlaubt die Installation im bisherigen Schritt, das Abrufen wesentlicher Kennzahlen, die Sicherstellung des ordnungsgemäßen Anlagenbetriebs, die automatische Erkennung von Optimierungspotenzialen wie Nachtabsenkung, Heizungskurvenanalysen sowie ein optimiertes Geräte-Management. Dabei sieht die Covivio den intelligenten Heizungskeller als ersten Schritt zum smarten und selbst agierenden/ steuernden Heizungsanlage an.

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

Die Covivio gehörte nach einer Studie des Wirtschaftsmagazins Focus Money zu den fairsten Vermietern in Deutschland und bekam für 2023 zum sechsten Mal in Folge das Urteil sehr gut. Auch in anderen Kategorien erhielt das Unternehmen höchste Auszeichnungen, z.B. in: "Höchste Weiterempfehlung", "Höchste Kompetenz", und erstmalig das Siegel "Nachhaltigkeits-Champion").

Modernes Arbeitsumfeld und Wohlbefinden der Mitarbeiter:innen

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

Die Covivio ist bestrebt ihren Mitarbeiter:innen ein modernes Arbeitsumfeld zu bieten. Die Corona-Pandemie war hier ein wesentlicher "Beschleuniger" für Mobiles und hybrides Arbeiten, so sind Laptops für eine maximale Flexibilität heute eine Selbstverständlichkeit. Dennoch ist es für ein gutes "Wir-Gefühl" wichtig, dass Mitarbeiter:innen sich am Arbeitsplatz begegnen. Hierfür wurden Meeting-Points, bzw. gemeinschaftliche Bereiche, um den persönlichen Austausch zu fördern, geschaffen. Gratkaffee/ Tee, Wasser und Obstkörbe stehen dort zur Verfügung. Innerhalb der Unternehmenszentrale in Oberhausen setzt die Covivio ab Januar 2024 auf ein nachhaltiges Catering mit regionalen Produkten und einem ausgewogenen Angebot innerhalb ihrer Kantine.

Zum dritten Mal hat die Covivio ihre Mitarbeiter:innen befragt und den Grad ihres Engagements und die Verbundenheit ihrer Mitarbeiterinnen zum Unternehmen zu messen. Wie in den Jahren zuvor wurden die Befragungen und Analysen durch das Marktforschungsunternehmen Kantar durchgeführt. Die aktuellen Ergebnisse bestätigen die positive Einstellung der Mitarbeiter:innen und eine gute Unternehmenskultur. Dabei kam das "Covivio-Barometer" in Deutschland zu dem Ergebnis, das ca. 80 Prozent der Mitarbeiter das Engagement im Team als ausgezeichnet befanden. Ein plus von 8 Prozent im Vergleich zum Kantar Benchmark. 94 Prozent der Mitarbeiter:innen sind optimistisch bezüglich der Unternehmenszukunft. Gute 81 Prozent gaben an, die Unternehmensziele zu kennen.

Auf Basis der Umfrageergebnisse und des durchgeführten Führungskräfte Curriculum, konnte Covivio sich in diesem Jahr mit dem Betriebsrat auf die Einführung eines strukturierten Mitarbeiter:innen Feedback,- & Entwicklungs-Prozess einigen und diesen starten. Somit erhalten alle teilnehmenden Mitarbeiter:innen ein ehrliches Feedback und haben die Gelegenheit gemeinsam mit ihrem direkten Vorgesetzten die persönliche Entwicklung zu planen und zu besprechen.

Damit auch Familien und Freunde der Covivio-Mitarbeiter:innen das Arbeitsumfeld besser kennenlernen, hat Covivio in 2023 in ihrer Hauptverwaltung in Oberhausen einen Family Day initiiert.

Frauenförderung

Mit dem im Unternehmen seit 2019 aufgesetzten Frauenförderprogramm "Ex-Aequo" setzt das Unternehmen in großen Schritten eine ausgewogene Diversität fort, welches sich auf Basis der aktuellen Personalkennzahlen verlässlich darstellen lässt. Zum 31.12.2023 betrug der prozentuale Anteil von Mitarbeiterinnen im höheren und mittleren Management 35 % (i. Vj. 29 %).

Ausbildung & duales Studium

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Covivio insgesamt 16 Auszubildene i. Vj. 12), davon 4 duale Studierende. Der Bedarf und die damit offenen Ausbildungsplätze im Vergleich zu den Vorjahren spiegeln letztendlich den Bedarf an Fachkräften wider. Auch im abgelaufenen Jahr war Covivio verstärkt auf Job-Börsen und an Universitäten vertreten.

Gesundheitliche Prävention innerhalb des Unternehmens gehören zum gut etablierten Standard. Nun konnte die Covivio neben der Kooperation mit der Primas Montan, der regelmäßigen Gripeschutz-Impfung, das Programm durch ein Hautkrebs-Screening-Angebot und einen Rückencheck ergänzt werden.

Gesellschaftliche Verantwortung



Als großer Immobilienhalter ist sich die Covivio. ihrer sozialen Verantwortung bewusst und setzt dabei auf lebendige und soziale Quartiere, in denen sich Menschen wohlfühlen.

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

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

Als Mitglied des BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.) tritt Covivio als faire Vermieterin am Markt auf und orientiert sich dabei am im Verband formulierten "Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin", ist allerdings kein Unterzeichner dieser Selbstverpflichtung, da das Unternehmen einigen Punkten nicht folgen kann. Dennoch orientiert sich die Covivio hier an die formulierte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von maximal 11 Prozent (gesetzlich 15 Prozent) und hält diese freiwillig ein. In einem weiteren Schritt nahm die Covivio im abgelaufenen Geschäftsjahr die genannte Selbstverpflichtung des Bündnisses als Vorlage um seine bereits bestehende Härtefallregelung für Covivio-Mieter:innen anzupassen.

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

Am Standort Berlin unterstützt die Stiftung das Bildungsprojekt "Safe-Hub". Safe-Hub ist ein Gemeinschaftsprojekt in Kooperation mit der Oliver-Kahn-Stiftung und dem Sozialunternehmen AMANDLA. Das Safe-Hub ist ein innovativer Bildungs- und Sportcampus für junge Menschen aus einem strukturell benachteiligten Umfeld. Die Kooperation geht über die normale nachbarschaftliche Kontaktpflege weit hinaus.

12.3 Innovation & Digitalisierung

Neben der genannten Kooperation zwischen Covivio und Kleverscreen, welche die Digitalisierung des klassischen Hausaushang nach vorne treibt, um damit zum einem den Informationsfluss für seine Mieter zu steigern, setzt das Unternehmen weiter auf eine starke Kooperation mit KIWI-Key. So wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr weitere 760 Wohnobjekte mit dem digitalen Türzutritt ausgestattet. Somit erhöhte sich die Anzahl der ausgestatteten Objekte in Berlin, Dresden, Leipzig und Hamburg auf insgesamt 1.810 (1.050) Objekte. Das digitale Zugriffssystem unterstützt und erleichtert externen Dienstleistern wie Handwerkern oder Entsorgern den Zugang zu den Immobilien der Covivio-Gruppe.

Ein starker Digitalisierungstreiber im Rahmen der Datenanalyse und der Prozessverbesserung ist der Baukasten aus der Microsoft635-Plattform im Unternehmen geworden. So arbeitet das interne Digitalisierungs-Team im Property Management als interne Berater:in, aber auch als aktiver Programmierer:in als Digitalisierungstreiber:in für einzelne Unternehmensbereiche. Das interne Digitalisierungs-Team programmierte unterschiedliche Reportings und App-Lösungen. Dabei automatisierte das Team Prozesse außerhalb des SAP-Systems, auf Basis von SAP-Daten unterschiedlichste Reportings und App-Lösungen. Hierzu zählen die digitale Objektzustandserfassung, die Leistungsprüfung von Außenanlagen, die "Allgemeine Leistungsprüfungs-App" sowie die Hauswart-/Hausmeister:innen-App. Neben dem bestehenden Digitalisierungs-Team ist hier das Portfolio Management-Team ein weiterer "Power-User" und Entwickler. So ist Power-Bi das Rückgrat des stetig weiterwachsenden Portfolio-Managements-Tools, um zukünftig eine 365° Grad-Betrachtung seiner Immobilienbestände zur erlangen.

Für die IT und alle Projektbeteiligten Key-User:innen und Expert:innen aus unterschiedlichen Fachbereichen des Unternehmens, ist die noch andauernde Umstellung des bestehenden SAP-Systems auf die neueste Version SAP/4HANA weiterhin eine große Herausforderung. Das Projekt nimmt dabei eine hohe Ressourcenbindung im Unternehmen, über die IT-Abteilung hinaus in Anspruch. Insbesondere bei der zukünftigen Schnittstellenbildung zu den bereits existierenden Tools aus der Microsoft365-Umgebung sind die Erwartungen sehr hoch. Des Weiteren realisiert und plant der Bereich IT das "Move to Cloud-Projekt", welches den Umzug vom klassischen File-Server in den virtuellen Speicher auf Basis der Microsoft SharePoint-Umgebung bedeutet.

Oberhausen, 08. Februar 2024

Covivio Immobilien SE

Vorstand

Dr. Daniel Frey

A. Konzerngesamtergebnisrechnung

in Tausend €	Anhang	2023	2022
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		293.564	280.452



in Tausend €	Anhang	2023	2022
Umsatzerlöse aus Betriebskosten		205.705	189.528
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung		-207.359	-191.195
Umsatzkosten aus der Hausbewirtschaftung		-21.769	-19.308
Nettoaufwand aus der Abschreibung von Forderungen der Hausbewirtschaftung		-2.464	-2.287
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	12	267.677	257.190
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit		7.416	8.949
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen		-56.304	-53.483
Operativer Nettoaufwand	13	-48.888	-44.534
Erträge aus anderen betrieblichen Aktivitäten		1.426	1.348
Aufwendungen aus anderen betrieblichen Aktivitäten		-716	-658
Ergebnis aus anderen betrieblichen Aktivitäten	16	710	690
Erlöse aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen und Vorratsimmobilien		67.953	67.487
Herstellungskosten der veräußerten Fertigungsaufträge und Vorratsimmobilien		-64.434	-52.709
Ergebnis aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen und Vorratsimmobilien	17	3.519	14.778
Ergebnis aus sonstigen Aktivitäten	18	-3.114	-3.668
Laufendes operatives Ergebnis		219.904	224.457
Erlöse aus Immobilienverkäufen		52.633	75.976
Buchwert der veräußerten Immobilien		-48.390	-64.047
Verkaufsaufwendungen		-13.170	-10.997
Ergebnis Immobilienverkäufe	19	-8.927	932
Erträge aus Wertveränderungen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		2.599	256.026
Aufwendungen aus Wertveränderungen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-1.012.087	-53.572
Nettowertveränderung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7,20	-1.009.488	202.454
Ergebnis aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und Beteiligungen	11	-108	0
Operatives Ergebnis		-798.619	427.842
Finanzerträge		38.035	10.802
Finanzierungsaufwendungen		-85.736	-42.767
Ergebnis aus Veränderung von aktivierten Finanzierungskosten und sonstiges		-6.907	-4.532
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	36	-68.104	178.627
Finanzergebnis	21	-122.712	+142.131
Ergebnis vor Ertragsteuern		-921.330	569.973
Ertragsteuern	25	134.075	-112.881



in Tausend €	Anhang	2023	2022
Konzernüberschuss/-fehlbetrag		-787.256	457.092
davon entfallend auf Nicht beherrschende Anteile		-61.781	33.013
davon entfallend auf Anteilseigner der Covivio Immobilien-Gruppe		-725.475	424.078
Versicherungsmathematisches Ergebnis Pensionen (keine anschließende Umgliederung in den Gewinn oder Verlust)		-15.700	7.857
Latente Steuern auf das sonstige Ergebnis	25	-880	-4.199
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	25	-16.580	3.658
Gesamtergebnis		-803.835	460.750
davon entfallend auf Nicht beherrschende Anteile		-61.781	33.013
davon entfallend auf Anteilseigner der Covivio Immobilien-Gruppe		-742.054	427.736

B.1 Konzernbilanz - Vermögenswerte

in Tausend €	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	22	1.812	427
Sachanlagen	23	90.134	52.501
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	24	7.329.022	8.231.706
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	31	84.130	101.081
Latente Steueransprüche	25	6.015	381
Derivative Finanzinstrumente	36	63.638	128.958
Langfristige Vermögenswerte		7.574.752	8.515.054
Vorräte	26	67	77
Vorratsimmobilien	27	127.647	194.998
Derivative Finanzinstrumente	36	32.737	31.405
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	28	4.289	4.300
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29	6.726	5.029
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo	30	6.073	55.583
Forderungen aus Ertragsteuern	25	20.366	20.003
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	31	13.947	17.450
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	32	360	5.008
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	10	7.585	11.552
Kurzfristige Vermögenswerte		219.797	345.405

in Tausend €	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Summe Aktiva		7.794.549	8.860.459

B.2 Konzernbilanz - Eigenkapital und Schulden

in Tausend €	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Gezeichnetes Kapital		170.467	170.467
Kapitalrücklage		768.469	768.469
Kumuliertes Periodenergebnis		2.675.865	3.527.019
Eigenkapital der Anteilseigner	33	3.614.801	4.465.955
Nicht beherrschende Anteile	33	365.053	427.692
Gesamtes Eigenkapital		3.979.855	4.893.647
Finanzschulden	36	2.563.617	2.746.764
Derivative Finanzinstrumente	36	4.116	0
Latente Steuerschulden	25	798.700	953.784
Pensionsrückstellungen	34	31.259	34.151
Langfristige Schulden		3.397.693	3.734.700
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35	55.730	50.155
Finanzschulden	36	285.640	131.434
Ertragsteuerverbindlichkeiten	25	49.309	26.455
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	37	26.321	24.069
Kurzfristige Schulden		417.001	232.112
Summe Passiva		7.794.549	8.860.459

C. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Tausend €	Kumuliertes Periodenergebnis		
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Übrige Rücklagen
Stand 01.01.2022	170.467	768.469	3.224.220
Transaktionen mit Anteilseignern	0	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	0	424.079
Im OCI erfasste Gewinne / Verluste	0	0	0



in Tausend €	Kumuliertes Periodenergebnis		
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Übrige Rücklagen
Im OCI erfasste latente Steuern	0	0	0
Ausschüttung an Gesellschafter	0	0	-109.099
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	0	0	314.980
Stand 31.12.2022	170.467	768.469	3.539.200
Stand 01.01.2023	170.467	768.469	3.539.200
Transaktionen mit Anteilseignern	0	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	0	-725.475
Im OCI erfasste Gewinne / Verluste	0	0	0
Im OCI erfasste latente Steuern	0	0	0
Ausschüttung an Gesellschafter	0	0	-109.099
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	0	0	-834.574
Stand 31.12.2023	170.467	768.469	2.704.626

in Tausend €	Kumuliertes Periodenergebnis		Konzernanteile
	OCI (recyclable)	OCI versicherungsmathematische G/V	
Stand 01.01.2022	0	-15.339	4.147.317
Transaktionen mit Anteilseignern	0	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	0	424.079
Im OCI erfasste Gewinne / Verluste	-5.450	13.307	7.857
Im OCI erfasste latente Steuern	0	-4.199	-4.199
Ausschüttung an Gesellschafter	0	0	-109.099
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	-5.450	9.108	318.638
Stand 31.12.2022	-5.450	-6.731	4.465.955
Stand 01.01.2023	-5.450	-6.731	4.465.955
Transaktionen mit Anteilseignern	0	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	0	-725.475
Im OCI erfasste Gewinne / Verluste	0	-15.700	-15.700
Im OCI erfasste latente Steuern	0	-880	-880
Ausschüttung an Gesellschafter	0	0	-109.099
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	0	-16.580	-851.154
Stand 31.12.2023	-5.450	-23.311	3.614.801



in Tausend €	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2022	413.706	4.561.023
Transaktionen mit Anteilseignern	-19.027	-19.027
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	33.013	457.092
Im OCI erfasste Gewinne / Verluste	0	7.857
Im OCI erfasste latente Steuern	0	-4.199
Ausschüttung an Gesellschafter	0	-109.099
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	33.013	351.651
Stand 31.12.2022	427.692	4.893.647
Stand 01.01.2023	427.692	4.893.647
Transaktionen mit Anteilseignern	-857	-857
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-61.781	-787.256
Im OCI erfasste Gewinne / Verluste	0	-15.700
Im OCI erfasste latente Steuern	0	-880
Ausschüttung an Gesellschafter	0	-109.099
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	-61.781	-912.935
Stand 31.12.2023	365.054	3.979.855

D. Konzern-Kapitalflussrechnung

in Tausend €	2023	2022
Konzernüberschuss/-fehlbetrag (einschließlich Minderheitenanteile)	-787.256	457.092
Abschreibungen auf immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen	3.286	3.722
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen (u.a. Veränderungen der Pensionsrückstellungen)	-1.637	-673
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.009.488	-202.454
Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten	68.104	-178.627
Gewinn / Verlust aus Anlagenabgängen und Endkonsolidierung	8.927	-936
Ergebnis aus der Veränderung von aktivierten Finanzierungskosten	2.105	2.298
Cashflow nach Fremdkapitalkosten und Steuern	303.017	80.422
Sonstiges Finanzergebnis	52.503	34.198
Ertragsteueraufwand (inklusive latente Steuern)	-134.075	112.881
Cashflow vor Fremdkapitalkosten und Steuern	221.445	227.501
Gezahlte Ertragsteuern	-5.026	-10.975



in Tausend €	2023	2022
Zunahme / Abnahme der Forderungen, Vorräten und sonstige Aktiva	87.276	-7.005
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Passiva	7.830	10.421
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	300	20
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	311.825	219.962
Veränderungen durch den Zugang / Abgang konsolidierter Unternehmen	-135	0
Auszahlungen für Zugänge von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	-1.769	-385
Auszahlungen für Zugänge von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-13.383	-7.357
Auszahlungen für Zugänge von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-147.140	-177.537
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	183
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	39.314	75.144
Auszahlungen in nicht konsolidierte Beteiligungen	0	-7
Erhaltene Zinsen	36.567	10.802
Veränderung von Zahlungsmitteln mit Verfügungsbeschränkung	-1	-2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-86.547	-99.159
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-109.099	-109.099
Gezahlte Dividenden an Minderheitengesellschaftern	-723	-19.027
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	97.246	374.122
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-130.027	-328.304
Auszahlungen für Zinssicherungsinstrumente	0	-1.458
Gezahlte Zinsen (inkl. aktivierte Fremdkapitalkosten)	-87.325	-42.620
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-229.928	-126.386
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel	-4.650	-5.583
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn der Berichtsperiode	4.996	10.579
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Bilanzstichtag	346	4.996
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-4.650	-5.583

E. IFRS-Konzernanhang

1. Berichtendes Unternehmen

Die Covivio Immobilien SE ist ein Unternehmen mit satzungsmäßigem Sitz in Essen, Deutschland, und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter der Nummer HR B 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 2023 endende Geschäftsjahr umfasst das Unternehmen und seine Tochterunternehmen (zusammen als Covivio, Konzern oder Gruppe bezeichnet). Der Konzern betreibt



hauptsächlich die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Daneben steht der sogenannte Development-Bereich, insbesondere in Berlin, im Rahmen dessen die Bebauung von Nachverdichtungsflächen sowie die Aufstockung und den Ausbau von Dachgeschossen zusätzliche Mietwohnungen aber auch Eigentumswohnungen zum Verkauf erstellt werden.

2. Grundlagen der Abschlusserstellung

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

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

Der Vorstand der Covivio Immobilien SE hat den Konzernabschluss im Januar und Februar 2024 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, dargestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf den nächsten Tausender gerundet. Im Rahmen einer Akquisition im Jahr 2015 wurden mehrere Erwerbsvorgänge in DKK durchgeführt, da die erworbene Gesellschaft an der Börse in Kopenhagen notiert war. Zum 31.12.2023 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 25).

5. Konsolidierungskreis

Neben der Covivio Immobilien SE werden zum 31. Dezember 2023 insgesamt 105 (i.Vj.: 106) inländische und 33 (i.Vj.: 34) 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 wie auch im Vorjahr wurden keine Unternehmen neu gegründet oder erworben.



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

6. Wesentliche Rechnungslegungsmethoden

Konsolidierungsgrundsätze

(i) Unternehmenszusammenschlüsse

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

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

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

Im Rahmen der Neubewertung werden sämtliche stille Reserven und Lasten des übernommenen Reinvermögens aufgedeckt. Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden, werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Die sich aufgrund erstmaliger Konsolidierung nach Aufdeckung der stillen Reserven und Lasten ergebenden positiven und negativen Unterschiedsbeträge resultieren im Wesentlichen aus der zeitlichen Differenz zwischen Kaufpreisermittlung bzw. letztmaliger Ermittlung der Immobilienkehrswerte 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 Umsatzerlös 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 / Verbindlichkeiten

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 Verbindlichkeiten vorgenommen.

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

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

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

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

Leistungen an Arbeitnehmer

(i) Kurzfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer:

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



(ii) Anteilsbasierte Vergütungen:

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

(iii) Leistungsorientierte Pläne:

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

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

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

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

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

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

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

Die Nettoverpflichtung des Konzerns im Hinblick auf langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer:innen, mit Ausnahme von Altersversorgungsplänen, wie z.B. Jubiläumszusagen, sind die künftigen Leistungen, die die Arbeitnehmer:innen im Austausch für die erbrachten Arbeitsleistungen in der laufenden Periode und in früheren Perioden 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:innen, die das Angebot annehmen, verlässlich geschätzt werden kann. Ist bei Leistungen nicht zu erwarten, dass sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag vollständig abgegolten werden, werden sie abgezinst.

Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen

Finanzerträge umfassen:

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

Zinserträge werden nach der 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 verwendeten Beträgen für steuerliche Zwecke erfasst.

Latente Steuern werden nicht erfasst für:

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

Die Bewertung latenter Steuern spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Erwartung der Gruppe im Hinblick auf die Art und Weise der Realisierung der Buchwerte seiner Vermögenswerte bzw. der Erfüllung seiner Schulden zum Abschlussstichtag ergeben. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, wird davon ausgegangen, dass der Buchwert im Falle einer Veräußerung realisiert wird. Latente Steuern werden anhand der Steuersätze bewertet, die erwartungsgemäß auf temporäre Differenzen angewendet werden, sobald sie sich umkehren, und zwar unter Verwendung von Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind. Bei der Ermittlung des anzuwendenden Steuersatzes wurde unterschieden zwischen den Gesellschaften, für die aufgrund der erwarteten künftigen erweiterten Gewerbesteuerkürzung für Grundstücksunternehmen oder aufgrund einer fehlenden inländischen Betriebsstätte auf die Einbeziehung der Gewerbesteuer verzichtet werden kann, und Gesellschaften, die die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Grundstücksunternehmen nicht für sich beanspruchen können, zum Beispiel Holdinggesellschaften. Für erstere werden die latenten Steuern auf Basis eines Steuersatzes von 15,825 % für die Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag errechnet, für die zweite Gruppe wird abweichend von den Vorjahren, in denen ein nach Standorten des Konzerns gewichteter Gesamtsteuersatz von 33,325 % angewendet wurde, nunmehr je Organkreis bzw. Einzelgesellschaft der individuelle Steuersatz angewendet, der sich abhängig vom Standort zwischen 30,175 % und 36,296 % bewegt.

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

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



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

(iii) Steuerrisiken

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

Die Gruppe fällt in den Anwendungsbereich der OECD-Modellregelungen des Pillar Two. Die Pillar-Two Gesetzgebung wird ab dem 1. Januar 2025 in Kraft treten. Aufgrund der Komplexität der Berechnung der GloBE-Einkommens sind die quantitativen Auswirkungen zum jetzigen Zeitpunkt der Umsetzung des Projekts in der Gruppe noch nicht abschließend abschätzbar.

Vorräte

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

Vorratsimmobilien

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

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

Sachanlagen

(i) Erfassung und Bewertung:

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

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

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

(ii) Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten:

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



(iii) Abschreibung:

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

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

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

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

Immaterielle Vermögenswerte

(i) Erfassung und Bewertung

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

(ii) Abschreibung:

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten beinhalten Ausgaben; die dem Erwerb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind. Transaktionskosten, wie zum Beispiel Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuer werden im Rahmen eines Erwerbs von Immobilien bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Zur Vorgehensweise bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird auf Abschnitt 9 verwiesen. Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert) wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

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

Als zur Veräußerung gehaltene Immobilien



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

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

Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

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



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

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

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

–Änderung ist als unmittelbare Folge der Reform notwendig.

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

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

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

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

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

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

(iii) Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

–Designation eines alternativen Referenzzinssatzes als abgesichertes Risiko

–Aktualisierung der Beschreibung des Grundgeschäfts, einschließlich der Beschreibung des designierten Teils der abgesicherten Zahlungsströme oder des abgesicherten beizulegenden Zeitwertes

–Aktualisierung der Beschreibung des Sicherungsinstruments.

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

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



–Das ursprüngliche Sicherungsinstrument wird nicht ausgebuht.

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

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

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

Wertminderung

(i) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

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

(ii) Nicht finanzielle Vermögenswerte:

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

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

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

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

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

Sonstige Rückstellungen

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

Erhaltene Anzahlungen

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



Leasingverhältnisse

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

Covivio als Leasinggeberin:

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

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

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

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

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

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

7. Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Im Berichtsjahr gab es keine Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden.

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 2023 unverändert fortgeführt.

Erstmalig angewendete Standards und Interpretationen

Neue oder geänderte Standards und Interpretationen	Bezeichnung	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
IAS 8	Definition von Schätzungsmethoden	01.01.2023
IAS 12	Globale Steuerreform Pillar Two-Modellregelungen	01.01.2023
IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023
IAS 1	Angaben zu Rechnungslegungsmethoden	01.01.2023

Die ab 01. 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 2023 nicht verpflichtend und werden von der Gruppe grundsätzlich nicht vorzeitig angewendet.

Neue oder geänderte Standards und Interpretationen	Bezeichnung	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit (Änderungen an IAS 21)	01.01.2025*
IAS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (Änderungen an IAS 7 und IFRS 7)	01.01.2024*
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig; Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen (Änderungen an IAS 1)	01.01.2024*
IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion (Änderungen an IFRS 16)	01.01.2024

* EU Endorsement noch ausstehend:

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

9. Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte

Allgemeines / Fair-Value-Hierarchie

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

- Level 1: Inputfaktoren der Stufe 1 sind in aktiven, für das Unternehmen am Bemessungsstichtag zugänglichen Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.
- Level 2: Inputfaktoren auf Stufe 2 sind andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar oder mittelbar zu beobachten sind.
- Level 3: Inputfaktoren auf Stufe 3 sind solche, die für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbar sind

in Tausend €	31.12.2023			Summe
	Level 1	Level 2	Level 3	
Derivate positiver Marktwert	0	96.375	0	96.375
Derivate negativer Marktwert	0	-4.116	0	-4.116
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	7.329.022	7.329.022
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	7.585	0	0	7.585
Beteiligungen	0	0	74.444	74.444
	7.585	92.259	7.403.466	7.503.310
in Tausend €	81.12.2022			Summe
	Level 1	Level 2	Level 3	
Derivate positiver Marktwert	0	160.363	0	160.363
Derivate negativer Marktwert	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	8.231.706	8.231.706
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	11.552	0	0	11.552



in Tausend €	31.12.2022			Summe
	Level 1	Level 2	Level 3	
Beteiligungen	0	0	91.400	91.400
	11.552	160.363	8.323.106	8.495.021

Eine Umgruppierung innerhalb der Fair-Value-Hierarchie hat stattgefunden. Die zur Veräußerung gehaltene Immobilien wurden von Level 3 in Level 1 zugeordnet.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der externe, unabhängige Gutachter CBRE GmbH, Berlin, 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 1 % des Jahresumsatzes der CBRE GmbH aus.

CBRE hat den Fair Value gemäß der Fair Value Definition (IFRS 13) des International Accounting Standards Boards (IASB) bewertet: "Der Preis, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnten."

Die Fair Value Definition entspricht inhaltlich der Market Value Definition der Valuation Practice Statements (VPS) 4 der RICS Valuation - Global Standards 2022 (Red Book). Der Marktwert ist gemäß IVS Framework (Paragraf 30) wie folgt definiert:

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

Der aggregierte Fair Value des Portfolios wurde durch Summierung der ermittelten Fair Values auf Einzelobjekt- / Wirtschaftseinheitsebene abgeleitet. Auf- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Immobilienportfolios oder Unternehmensverkäufen 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 CBRE jährlich Außenbesichtigungen von 20 % des Immobilienbestandes (nach Fair Value) durch.

Die Bewertung erfolgt im Rahmen des international anerkannten Discounted Cashflow (DCF)-Verfahrens. 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 monatlich vorschüssig mit dem Diskontierungszins 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 Nettoertrag 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 CBRE wird die Inflationsrate auf der Kostenseite explizit abgebildet. Im Jahr 1 wurde von einer Inflationsrate von 2,7 %, in den Folgejahren von 2,0 % ausgegangen.

Die Marktmietsteigerung wird mittels eines Scoringmodells ermittelt. Über die Kalkulation des Score-Wertes findet sich jeder der 400 Stadt- und Landkreise in einem von acht Segmenten wieder. Die Marktmietsteigerung liegt dabei zwischen 0,3 % in Segment 1 bis 3,0 % in Segment 8 in den Jahren 1 bis 5 und zwischen 0,25 % bis 2,00 % in den Jahren 6 bis 10. In der Bewertungskalkulation wird dieser regionale Basiswert anschließend über die individuellen Lage- und Objekteigenschaften nochmals angepasst.

Als Basis der vorliegenden Wertermittlung diente die Mieterliste mit Stichtag 30.09.2023. Für jedes Objekt wurden die in der Bewertung zugrunde gelegten Marktmietansätze, ggf. unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse, über die Analyse der in den letzten 12 Monaten abgeschlossenen Mietabschlüsse in den Bewertungsobjekten, der CBRE Valuation Mietdatenbank, einer Abfrage der Angebotsmieten bei empirica systeme GmbH 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 6,25 EUR pro m² pro Monat und 19,00 EUR pro m² pro Monat.

Für die laufende Instandhaltung wurde auf Objektebene ein Kostenansatz von 8,75 bis 15,40 EUR pro m² gewählt. Die individuellen Ansätze spiegeln sowohl den Erhaltungszustand des jeweiligen Objekts (nach evtl. Aufholung von Instandhaltungsstau), als auch die Existenz von Aufzügen, spezielle Denkmalschutzaufgaben etc. wider. Zusätzlich zur regulären Instandhaltung wurden im Rahmen der Mieterfluktuation (6 % bis 12 % p.a.) 25 bis 115 EUR pro m² als Wiedervermietungskosten (Modernisierung der Wohnung) angesetzt. Basierend auf typischer, sich im Markt widerspiegelnder Verwaltungskostenansätze für Wohngebäude, wurden 260 bis 410 EUR pro Wohneinheit pro Jahr in Abhängigkeit von der Objektgröße angesetzt.

Region	Instandhaltung in EUR/m ²		Wiedervermietung in EUR/m ²		Verwaltung in EUR/m ²	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Berlin	10,00	15,40	25,00	115,00	260,00	410,00
Datteln	8,75	11,50	25,00	105,00	295,00	345,00
Dresden	10,00	15,40	25,00	90,00	260,00	410,00
Duisburg	10,00	13,00	25,00	90,00	295,00	345,00
Düsseldorf	10,00	12,65	60,00	90,00	295,00	410,00
Essen	10,00	14,00	25,00	115,00	295,00	345,00
Hamburg	10,50	12,00	25,00	110,00	295,00	410,00
Leipzig	10,00	12,65	45,00	115,00	285,00	410,00
Mülheim	10,00	14,00	25,00	115,00	295,00	345,00
Oberhausen	10,00	12,65	25,00	115,00	295,00	345,00
Rest	10,00	14,00	25,00	115,00	295,00	345,00
Region	Marktmiete in EUR/m ² pro Monat					
	min.	max.				
Berlin	8,00	19,00				
Datteln	6,25	10,50				
Dresden	6,75	10,00				
Duisburg	6,50	9,00				
Düsseldorf	9,75	13,25				
Essen	6,50	10,75				
Hamburg	9,50	17,25				
Leipzig	6,25	9,50				
Mülheim	6,75	10,25				
Oberhausen	7,00	9,25				
Rest	8,25	14,00				

Weiterhin wird ein Teil des Portfolios mithilfe des Residualwertverfahrens bewertet. Das Residualwertverfahren wird zur Kalkulation des Wertes von Entwicklungsgrundstücken verwendet.

Die zugrundeliegende Anwendung des Residualwertverfahrens unterstellt, dass die Baukosten inklusive der Baunebenkosten der Entwicklungsliegenschaft zwischen Baubeginn und Bauende linear entstehen. Um den stichtagsbezogenen Wert der Liegenschaft zu erhalten, wird mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens der mögliche Verkaufserlös der Einheiten nach Fertigstellung ermittelt. Von diesem werden die zur Herstellung notwendigen Baukosten inkl. der Baunebenkosten abgezogen. Darüber hinaus werden Kosten für Finanzierung und Vermarktung sowie der Entwicklergewinn vom Verkaufserlös in Abzug gebracht.

Die Finanzierungskosten werden unter Berücksichtigung der gewichteten Kapitalkosten ermittelt, indem das durchschnittlich benötigte Kapital in Höhe von 50 % der Baukosten inklusive Baunebenkosten angesetzt wird. Bei den Marketingkosten wird davon ausgegangen, dass sie nicht vor dem Ende der Bauphase anfallen. Der Entwicklergewinn wird auf den Verkaufserlös (ohne Erwerbsnebenkosten) bezogen, der sich wiederum aus den geschätzten Mieteinnahmen errechnet. Nach Abwägung der genannten Positionen ist das Zwischenergebnis der "Residuum I".



Vom "Residuum I" werden die Finanzierungskosten des Grundstückes in Abzug gebracht, die mit dem Zinseszins für die Dauer vom Bewertungsstichtag bis zum geschätzten Verkaufsstichtag mit Hilfe der gewichteten Kapitalkosten kalkuliert werden. Nach Abzug der Erwerbsnebenkosten ergibt sich als Endergebnis das "Residuum II".

Verkaufserlös

- Baukosten inkl. Baunebenkosten
- Finanzierung der Baukosten inkl. Baunebenkosten
- Kosten für Vermarktung
- Entwicklergewinn (in % des Verkaufserlöses)
- = Residuum I (Zwischenergebnis)
- Finanzierung des Grundstückes
- Erwerbsnebenkosten für das Grundstück
- = Residuum II (Endergebnis)

Für die grobe Indikation der Investment Properties under Construction (IPUCs) für interne Zwecke wurde mithilfe von Vergleichsmieten und Erfahrungswerten für Multiplikatoren in Neubauprojekten ein potenzieller, indikativer Verkaufserlös ermittelt. Im Nachgang wurden die zur Verfügung gestellten Baukosten ohne weiterführende Baukostenplausibilisierung vom ermittelten Verkaufserlös subtrahiert. Der verbleibende Überschuss stellt den indikativen Wert dar.

Sensitivitätsanalyse

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie der zum Verkauf bestimmten Immobilien erfolgt halbjährlich durch unabhängige Gutachter nach der Kapitalwertmethode ("DCF-Methode"). Hierfür werden durch die Gutachter je Objekt die künftigen Netto-Zahlungsströme prognostiziert und mit einem Diskontierungssatz abgezinst. Der mögliche Verkaufserlös nach 10 Jahren wird auf Basis eines objektspezifischen Multiplikators ermittelt und ebenfalls abgezinst. Um den Einfluss von Änderungen des Diskontierungszinssatzes bzw. des Exit-Multiplikators auf den Immobilienwert abzuschätzen, wird aus Vereinfachungsgründen aus der Nettogesamtmiete und dem Gesamtimmobilienwert eine Durchschnittsrendite ermittelt und diese dann um 0,5 %-Punkte nach unten bzw. um 0,5 %- und 1,0 %-Punkte nach oben verändert. Mit dieser veränderten Durchschnittsrendite wird dann wiederum der Einfluss auf den Gesamtimmobilienwert nach der statischen Multiplikator Methode ohne Berücksichtigung der Besonderheiten der einzelnen Objekte oder des Standortorts ermittelt. Die in den beiden nachfolgenden Tabellen dargestellten Werte zum jeweiligen Stichtag beinhalten sowohl als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als auch zur Veräußerung gehaltene Immobilien. Zum 31. Dezember 2023 hätte dies folgende Auswirkungen:

in Tausend €	Wert zum 31.12.2023	Durchschnittsrendite
Duisburg	327.598	5,2 %
Essen	781.885	4,7 %
Mülheim	223.074	5,2 %
Oberhausen	181.273	7,3 %
Datteln	157.900	5,3 %
Düsseldorf	199.630	4,2 %
Others	141.962	5,0 %
Berlin	4.196.780	3,3 %
Dresden	452.360	4,0 %
Leipzig	131.480	4,3 %

in Tausend €		Wert zum 31.12.2023	Durchschnittsrendite	
Hamburg		535.670	3,6 %	
Gesamt		7.329.611	4,1 %	
West-Portfolio		2.013.322	5,1 %	
East-Portfolio		4.780.620	3,4 %	
North-Portfolio		535.670	3,6 %	
in Tausend €		Veränderung des Immobilienwerts bei Veränderung der Durchschnittsrendite von		
		0,5 %	+1,0 %	
Duisburg		34.953	-52.956	
Essen		93.472	-137.597	
Mülheim		23.553	-35.774	
Oberhausen		13.254	-21.740	
Datteln		16.593	-25.232	
Düsseldorf		26.848	-38.260	
Others		15.882	-23.782	
Berlin		747.949	-974.743	
Dresden		64.168	-90.025	
Leipzig		17.234	-24.739	
Hamburg		85.885	-115.983	
Gesamt		1.025.369	-1.444.505	
West-Portfolio		219.598	-330.914	
East-Portfolio		823.864	-1.086.174	
North-Portfolio		85.885	-115.983	
in Tausend €	Wert zum 31.12.2022	Durchschnittsrendite	Veränderung des Immobilienwerts bei Veränderung der Durchschnittsrendite von	
			2,5 %	+1,0 %
Duisburg	362.093	4,5 %	45.189	-65.759
Essen	889.411	4,0 %	126.750	-177.579
Mülheim	244.835	4,5 %	30.884	-44.811
Oberhausen	201.068	5,0 %	22.551	-33.748
Datteln	168.104	4,7 %	20.184	-29.678
Düsseldorf	231.780	3,5 %	38.774	-51.634

in Tausend €	Wert zum 31.12.2022	Durchschnittsrendite	Veränderung des Immobilienwerts bei Veränderung der Durchschnittsrendite von		
			2,5 %	+0,5 %	+1,0 %
Others	161.146	4,2 %	21.655	-17.068	-30.866
Berlin	4.709.011	3,2 %	880.510	-640.852	-1.128.171
Dresden	509.300	3,5 %	85.637	-64.085	-113.846
Leipzig	153.560	3,6 %	24.951	-18.831	-33.549
Hamburg	612.951	3,0 %	123.177	-87.863	-153.695
Gesamt	8.243.258	3,4 %	1.445.195	-1.070.010	-1.894.151
West-Portfolio	2.258.436	4,2 %	302.508	-238.592	-431.588
East-Portfolio	5.371.871	3,2 %	989.892	-723.316	-1.274.961
North-Portfolio	612.951	3,0 %	123.177	-87.863	-153.695

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft sichert die variabel verzinslichen Kredite durch derivative Finanzinstrumente, im Wesentlichen Swaps und Caps. Diese werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Entsprechend der Bewertungshierarchie des IFRS 13 erfolgt eine Einstufung in Level 2. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden (Discounted-Cashflow Verfahren oder Optionspreismodelle) unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten durch externe Gutachter ermittelt. Den Berechnungen liegen dabei insbesondere Zinskurven zugrunde, welche sich wiederum aus den folgenden Marktzinssätzen nach Laufzeiten ergeben:

Zinssätze	31.12.2023	31.12.2022
6 Monate	3,98 %	1,92 %
1 Jahr	3,45 %	2,56 %
2 Jahre	2,79 %	2,97 %
5 Jahre	2,37 %	3,08 %
8 Jahre	2,38 %	3,12 %
10 Jahre	2,41 %	3,16 %

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. Umgruppierungen sind nicht erfolgt.

Aktienbasierte Vergütung

Der Verwaltungsrat der Covivio SA hat im Februar und November 2018, im Februar und November 2019, im Februar und November 2020, im Februar und November 2021, im Februar und Dezember 2022, sowie im Februar und November 2023 entschieden, bestimmten Mitarbeiter:innen der Covivio Gratisaktien der Covivio SA zu gewähren. Die Übertragung der Gratisaktien erfolgt in der Regel jeweils 3 Jahre (teilweise auch 4 Jahre) nach der Zusage. Zu diesem Zeitpunkt wird der/die Mitarbeiter:in Eigentümer:in der Aktien; zuvor besitzt er/sie lediglich einen bedingten Anspruch. Wesentliche Bedingung ist der ununterbrochene Verbleib im Unternehmen bis zum Ablauf der Frist. Eine sich anschließende Haltefrist für die im Eigentum des/der Mitarbeiter(in)s befindlichen Aktien besteht nicht. Teilweise ist die endgültige Zahl der übertragenen Aktien noch abhängig von der Erreichung von Unternehmenszielen und persönlichen Zielen.

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

In der folgenden Tabelle sind Details zum Mengengerüst der Gratisaktien nach Tranchen zum 31. Dezember 2023 dargestellt:

in Stück	2020	2021	2022	2023	Gesamt
Maximal gewährte Anzahl von Gratisaktien	47.910	36.220	25.225	25.975	135.330
Gratisaktien ausstehend (1. Januar 2023)	39.910	35.790	25.225	0	100.925
Gewährte Aktienzusagen in der Berichtsperiode	0	0	0	25.975	25.975
Übertragene Aktien in der Berichtsperiode	21.735	0	0	0	21.735
Verfallene Aktien in der Berichtsperiode	1.175	325	950	0	2.450
Gratisaktien ausstehend (31. Dezember 2023)	17.000	35.465	24.275	25.975	102.715
in Tausend €					
	1.155	2.275	1.401	1.552	6.383
davon Vorstand	276	794	194	184	1.448
davon Mitarbeiter	879	1.481	1.207	1.368	4.935

* 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 Übertragungsstichtag für die in der Berichtsperiode übertragenen Gratisaktien ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Zusage	Übertragungsstichtag	Kurswert in EUR
Februar 2018	14.02.2022	70,46
Februar 2019	20.02.2022	73,92
November 2019	21.11.2022	56,55
Februar 2020	13.02.2023	63,65
November 2020	16.12.2023	48,20

10. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Die Gruppe veräußert zur Portfolio Optimierung Bestandsimmobilien. Zusätzlich werden in weiterhin zunehmenden Umfang Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft, was der Hebung stiller Reserven dient. Ein mit Einzelobjekten unterlegter Verkaufsplan für das Geschäftsjahr besteht jedoch nicht, da der kleinteilige Verkauf nicht planbar ist und selbst größere Verkäufe oft erst kurzfristig realisiert werden. Im Rahmen der Budgetplanung wurde zunächst das voraussichtlich innerhalb der kommenden Berichtsperiode zu veräußernde Verkaufsvolumen geschätzt und unter Berücksichtigung der erwarteten Marge geplant. Für Accounting-Zwecke werden nur noch vertraglich bereits gesicherte Verkäufe umgegliedert. Die Bewertung erfolgt zum vereinbarten Verkaufspreis.

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



Bei der Bewertung dieser Vermögenswerte zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten ist zum 31. Dezember 2023 ein positives Ergebnis von TEUR 2.544 (i. Vj.: TEUR 4.117) entstanden, welches in der Gesamtergebnisrechnung unter der Nettowertänderung der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen wurde. Es sind keine kumulativen Erträge oder Aufwendungen, die in Verbindung mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten stehen, im sonstigen Ergebnis enthalten.

11. Erwerb von Tochterunternehmen und sonstige Transaktionen

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

Bei der Beurteilung, ob der beizulegende Zeitwert der erworbenen Bruttovermögenswerte im Wesentlichen auf einen einzigen identifizierbaren Vermögenswert oder eine Gruppe ähnlicher identifizierbarer Vermögenswerte konzentriert ist, ist der Konzern zu dem Schluss gekommen, dass es sich bei allen ab dem Geschäftsjahr 2021 erworbenen Tochterunternehmen nicht um einen Geschäftsbetrieb handelt. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Tochterunternehmen erworben.

Veränderungen im Immobilienbestand und Umstrukturierungen

1. Verkäufe im Rahmen von Grundstücks- oder Anteilskaufverträgen

Im Berichtsjahr erfolgten keine wesentlichen Verkäufe.

2. Erwerbe im Rahmen von Grundstückskaufverträgen

Im Berichtsjahr erfolgten keine Erwerbe.

3. Gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen

Mit Urkunde vom 31. März 2023 ist die Covivio HansasträÙe 253 auf die Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH verschmolzen. Mit Gesellschafteraustrittsvereinbarung vom 14.06.2023 ist die Covivio Berolina Fischerinsel GmbH und Co. KG auf die Covivio Fischerinsel GmbH angewachsen.

4. Erwerbe im Rahmen von Anteilskaufverträgen

Im Berichtsjahr erfolgten keine Akquisitionen von Gesellschaftsanteilen.

12. Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung

in Tausend €	2023	2022
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	293.564	280.452
Umsatzerlöse aus Betriebskosten	205.705	189.528
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	-207.359	-191.195
Umsatzkosten aus der Hausbewirtschaftung	-21.769	-19.308
Nettoaufwand aus der Abschreibung von Forderungen der Hausbewirtschaftung	-2.464	-2.987



in Tausend €	2023	2022
	267.677	257.190

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 €	2023	2022
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	7.416	8.949
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	-56.304	-53.483
	-48.888	-44.534

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 Development GmbH.

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

in Tausend €	2023	2022
Personalaufwand	-37.509	-36.237
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-18.795	-17.246
	-56.304	-53.483

Der sonstige betriebliche Aufwand beinhaltet im Wesentlichen IT-Kosten (TEUR 3.705; i. Vj.: TEUR 3.465), Honorare (TEUR 3.130; i. Vj.: TEUR 2.943) und sonstige Aufwendungen (TEUR 4.114; i. Vj.: TEUR 3.072).

14. Personalaufwand

Der gesamte Personalaufwand setzt sich folgendermaßen zusammen:

in Tausend €	2023	2022
Löhne und Gehälter	-37.098	-39.095
Aufwendungen für soziale Abgaben	-6.381	-6.724
Pensionsaufwendungen	-409	-608
Sonstige Personalaufwendungen	-22	-17
	-43.910	-46.444

Von dem Personalaufwand in Höhe von TEUR 43.910 (i. Vj.: TEUR 46.444) sind TEUR 37.509 (i. Vj.: TEUR 36.237) unter den Verwaltungs- und sonstigen Aufwendungen, TEUR 2.970 (i. Vj.: TEUR 3.254) unter dem Buchwert der veräußerten Immobilien sowie Verkaufsaufwendungen, TEUR 96 (i. Vj.: TEUR 3.999) unter den Aufwendungen aus anderen betrieblichen Aktivitäten und TEUR 3.335 (i. Vj.: TEUR 2.963) als Minderung der Erträge aus Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen.

Zur durchschnittlichen Anzahl an Mitarbeitern wird auf Abschnitt 44 verwiesen.

Der gesamte Aufwand in der Berichtsperiode im Zusammenhang mit aktienbasierter Vergütung mit Barausgleich hat TEUR 1.786 (i. Vj.: TEUR 2.133) betragen.



15. Materialaufwand

in Tausend €	2023	2022
Aufwendungen für Betriebskosten	-103.924	-90.354
Aufwendungen für Instandhaltung	-21.551	-23.977
Grundsteuer	-10.116	-10.310
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-494	-891
Sonstiger Materialaufwand	-2.704	-2.619
	-138.789	-128.151

Aufgrund der gestiegenen Energiekosten hat sich der Materialaufwand gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht.

16. Ergebnis aus anderen betrieblichen Aktivitäten

Die Erträge aus anderen betrieblichen Aktivitäten beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus Einnahmen aus Photovoltaikanlagen (TEUR 463; i. Vj.: TEUR 307) sowie sonstige Erlöse (TEUR 964; i. Vj.: TEUR 1.017).

Die Aufwendungen aus anderen Aktivitäten beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus früheren Jahren (TEUR 716; i. Vj.: TEUR 657).

17. Ergebnis aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen und Vorratsimmobilien

in Tausend €	2023	2022
Erlöse aus dem Verkauf von Fertigungsaufträgen	18.475	58.484
Herstellungskosten der veräußerten Fertigungsaufträge	-16.870	-42.890
Ergebnis aus der Veräußerung von Fertigungsaufträgen	1.605	15.594
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	49.478	8.924
Herstellungskosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-47.077	-6.305
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	2.401	2.619
Erlöse aus dem Verkauf von sonstigen Vorräten	0	79
Aufwendungen aus dem Verkauf von sonstigen Vorräten	-487	-3.514
Ergebnis aus dem Verkauf von sonstigen Vorräten	-487	-3.434
	3.519	14.778

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 €	2023	2022
Planmäßige Abschreibungen	-3.286	-3.722
Sonstige einmalige Erträge / Aufwendungen	172	54
	-3.114	-3.668

Das Ergebnis aus sonstigen Aktivitäten beinhaltet im Wesentlichen die Abschreibungen auf das Verwaltungsgebäude sowie auf sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR -2.906; i. Vj.: TEUR -3.154), Abschreibungen auf Software (TEUR -380 i. Vj.: TEUR -568) sowie sonstige Erträge (TEUR 172; i. Vj.: TEUR 54).

19. Ergebnis Immobilienverkäufe

Die Gesellschaft klassifiziert bestimmte als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, für die ein abgeschlossener Kaufvertrag vorliegt, als zur Veräußerung gehalten im Sinne von IFRS 5. Die Bewertung erfolgt zum vereinbarten Kaufpreis (Fair-Value) abzüglich Veräußerungskosten. In der Berichtsperiode wurden aus Verkäufen dieser Immobilien ein Nettoergebnis von TEUR -8.927 erzielt (i. Vj.: TEUR 932).

in Tausend €	2023	2022
Erlöse aus Immobilienverkäufen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.633	75.976
abzüglich allgemeine Verkaufsnebenkosten	-12.355	-10.147
abzüglich Personalaufwendungen Vertrieb	-815	-849
Nettoveräußerungserlös Immobilienverkäufe	39.463	64.980
Buchwert der veräußerten Immobilien und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-48.390	-64.048
	-8.927	932

20. Nettowertänderung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) und Investment Properties under Construction (IPUC) werden gemäß dem Fair Value-Modell bewertet. Der Buchwert der Investment Properties und IPUC 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. Die Bewertung der Investment Properties und IPUC führte zum 31. Dezember 2023 saldiert zu einem Ergebnis in Höhe von TEUR -1.009.488 (i. Vj.: TEUR 202.454). Hierin enthalten ist das Bewertungsergebnis im Sinne von IFRS 5 (zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte) von TEUR 2.599 (i. Vj.: TEUR 4.117) und das Bewertungsergebnis nach IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) von TEUR -1.012.087 (i. Vj.: TEUR 198.337).

Die Bewertung zum Stichtag 31. Dezember 2023 wurde maßgeblich durch die anhaltend hohe Dynamik auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt beeinflusst. Auch wenn der Mietanstieg im Vergleich zu den Vorjahren etwas verhaltener ausfiel, war auch 2023 der Wohnimmobilienmarkt durch eine starke Nachfrage geprägt, die das Angebot übertraf. Dies führte zu einer stabilen Entwicklung der Kaufpreise, die mit einer sinkenden Renditeerwartung seitens der Investoren einherging. Gleichzeitig zeigt sich in der Immobilienbewertung erneut eine Abschwächung der bisher deutlich positiven Entwicklung der letzten Jahre, die insbesondere durch das stark volatile Zinsumfeld und die hohe Inflation geprägt war.

21. Finanzergebnis

in Tausend €	2023	2022
Zinsen und ähnliche Erträge	36.567	10.802
Aktivierte Fremdkapitalkosten	4.660	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-95.971	-45.249
Aufwendungen aus Vorfalligkeitsentschädigungen und Zinssicherungsinstrumenten	0	-1.520



in Tausend €	2023	2022
Zinsergebnis	-54.744	-35.967
Aufwand/Ertrag aus der Veränderung beizulegender Zeitwerte Derivate	-68.104	178.627
Zeitwertveränderung Finanzinstrumente	-68.104	178.627
Aufwand/Ertrag aus der Aufzinsung	136	-529
Diskontierungsaufwand	136	-529
	-122.712	142.131

Das Finanzergebnis veränderte sich von TEUR 142.131 im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR -122.712 im Jahr 2023. Dies liegt insbesondere an den Derivaten, die im Vorjahr einer deutlichen Aufwertung aus der Fair Value-Bewertung unterlagen. Während die Zinsaufwendungen und ähnlichen Aufwendungen sich erhöht haben, sind die Aufwendungen aus Refinanzierung im Geschäftsjahr auf TEUR 0 gesunken.

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung betreffen die Pensionsrückstellungen.

Zur Veränderung der Zeitwerte der Finanzinstrumente siehe Abschnitt 36.

22. Immaterielle Vermögenswerte

Die historischen Anschaffungskosten der immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

in Tausend €	Geschäfts- oder Firmenwert	Software	Übrige	Gesamt
Anschaffungs-/Herstellungskosten				
Stand 01.01.2022	4.592	3.007	17	7.616
Zugänge	0	372	0	372
Abgänge	0	-20	0	-20
Umbuchungen	0	-8	0	-8
Stand 31.12.2022	4.592	3.351	17	7.960
Stand 01.01.203	4.592	3.351	17	7.960
Zugänge	0	1.765	0	1.765
Abgänge	0	0	-17	-17
Umbuchungen	-4.592	0	0	-4.592
Stand 31.12.2023	0	5.116	0	5.116

Die Wertminderungen und Buchwerte haben sich wie folgt entwickelt:

in Tausend €	Geschäfts- oder Firmenwert	Software	Übrige	Gesamt
Abschreibungen und Wertminderungen				
Stand 01.01.2022	4.592	2.376	17	6.985
Abschreibungen	0	568		568
Abgänge	0	-20		-20

in Tausend €	Geschäfts- oder Firmenwert	Software	Übrige	Gesamt
Stand 31.12.2022	4.592	2.924	17	7.533
Stand 01.01.2023	4.592	2.924	17	7.533
Abschreibungen	0	380	0	380
Abgänge	0	0	-17	-17
Umbuchungen	-4.592	0	0	4.592
Stand 31.12.2023	0	3.304	0	3.304

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

23. Sachanlagen

Die Anschaffungskosten haben sich wie folgt entwickelt:

in Tausend €	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Andere Anzahlungen / Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungs-/Herstellungskosten					
Stand 01.01.2022	32.790	10.987	9.396	11.774	64.947
Zugänge	837	1.497	1.125	3.806	7.265
Abgänge	0	0	-1.988	-3	-1.991
Umbuchungen	0	91	8	-3.922	-3.823
Interner Zugang	0	91	0	0	91
Interner Abgang	0	-91	0	0	-91
Stand 31.12.2022	33.627	12.575	8.541	11.655	66.398
Stand 01.01.2023	33.627	12.575	8.541	11.655	66.398
Zugänge	311	1.435	1.858	13.935	17.539
Abgänge	0	-161	-4	-3.749	-3.914
Umbuchungen	0	0	0	26.734	26.734
Interner Zugang	0	0	0	3.987	3.987
Interner Abgang	0	0	0	-3.880	-3.880
Stand 31.12.2023	33.938	13.849	10.395	48.682	106.864

Die Umbuchungen mit einer Höhe von TEUR 26.734 sind durch eine Änderung der Strategie für einzelne Immobilien von Verkauf auf Vermietung verursacht (Umbuchung vom Umlaufvermögen ins Anlagevermögen). Hierbei handelt es sich um Bauvorbereitungskosten.

Die Wertminderungen und Buchwerte haben sich wie folgt entwickelt:



in Tausend €	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Andere Anzahlungen / Anlagen im Bau	Gesamt
Abschreibungen und Wertminderungen					
Stand 01.01.2022	3.543	3.068	5.219	0	11.830
Abschreibungen	650	653	1.851	0	3.154
Abgänge	0	0	-1.087	0	-1.087
Stand 31.12.2022	4.193	3.721	5.983	0	13.897
Stand 01.01.2023	4.193	3.721	5.983	0	13.897
Abschreibungen	668	712	1.529	0	2.909
Wertminderungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	-72	-4	0	-76
Stand 31.12.2023	4.861	4.361	7.508	0	16.730
in Tausend €	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Andere Anzahlungen / Anlagen im Bau	Gesamt
Buchwerte 31.12.2022	29.434	8.854	2.558	11.655	52.501
Buchwerte 31.12.2023	29.077	9.488	2.887	48.682	90.134

Wertminderungen und Wertaufholungen:

Im Geschäftsjahr 2023 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 €	2022	2022	2022	2022
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau*	Summe
Stand zum 01.01.	7.894.014	20.078	60.778	7.974.870
Zugänge (Capex)	46.837	0	0	46.837
sonstige Zugänge	121.422	0	8.437	129.859
Abgänge durch Verkäufe	-63.648	0	-21.469	-85.117
Neubewertung	197.726	4.117	1.612	203.455

in Tausend €	2022	2022	2022	2022
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau*	Summe
Umbuchungen*	12.987	-12.643	-26.847	-26.503
Zuordnung Umbauten	-143	0	0	-143
Stand zum 31.12.	8.209.195	11.552	22.511	8.243.259
in Tausend €	2023	2023	2023	2023
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau*	Summe
Stand zum 01.01.	8.209.195	11.552	22.511	8.243.259
Zugänge (Capex)***	140.645	0	5.906	146.551
Abgänge durch Verkäufe	-36.760	-11.541	0	-48.301
Neubewertung	-1.012.032	2.544	0	-1.009.488
Umbuchungen**	20.585	5.030	-21.029	4.585
Stand zum 31.12.	7.321.634	7.585	7.388	7.336.607

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

** Davon wurden TEUR 22.511 zwischen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Bau und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert. Zudem wurden TEUR -5.030 in die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und TEUR 3.156 aus den Vorräten aufgrund von Strategieänderung umgebucht sowie TEUR -52 in die Maschinen (Heizanlagen) zum Zwecke der Weiterveräußerung umgebucht. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Bau wurden im Wesentlichen vom Umlaufvermögen TEUR 1.482 umgegliedert.

*** Davon Zuwendungen von der öffentlichen Hand TEUR 1.005 enthalten.

Im Geschäftsjahr wurden aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mieterträge i.H.v. TEUR 293.564 (i. Vj.: TEUR 280.452) 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 2023 sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 2.816.577 (i. Vj.: TEUR 2.848.758) mit Grundschulden besichert, wobei die besichernden Investment Properties und zur Veräußerung stehenden Immobilien einen Buchwert von insgesamt TEUR 7.134.987 (i. Vj.: TEUR 8.276.466) ausmachen. Zu den Sicherheiten siehe die Erläuterungen in Abschnitt 36.

25. Ertragsteuern

Im Gewinn oder Verlust erfasste Steuern

in Tausend €	2023	2022.
Laufendes Jahr	-22.228	-12.357
Steuern für Vorjahre	-5.295	-2.719
Tatsächlicher Steueraufwand/-ertrag	-27.523	-15.076
Ansatz von aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verluste	-1.757	678



in Tausend €	2023	2022.
Änderung der latenten Steuern	163.355	-98.483
Latenter Steueraufwand/-ertrag	161.598	-97.805
	134.075	-112.881

Der Steueraufwand 2023 resultiert im Wesentlichen aus Steueraufwand für das laufende Jahr aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus Immobilienverkäufen. Der latente Steuerertrag resultiert im Wesentlichen aus der Wertentwicklung der nach IFRS angesetzten beizulegenden Zeitwerte für Grundstücke und Gebäude.

Im sonstigen Ergebnis erfasste Steuern

in Tausend €	2023			
	Vor Steuer	Steueraufwand/-ertrag	Anpassung Vorjahre wg. geändertem Steuersatz	Nach Steuern
Versicherungsmathematischer Gewinn / Verlust (Steuersatz 15,825 %)	-92	15		-78
Versicherungsmathematischer Gewinn / Verlust (Steuersatz neu in 2016 iHv 33,325 %)	-1.163	399	466	-298
	-1.256	414	466	-376
in Tausend €	2022			
	Vor Steuer	Steueraufwand/-ertrag	Permanente Differenzen (Beteiligungsbuchwert)	Nach Steuern
Versicherungsmathematischer Gewinn / Verlust (Steuersatz 15,825 %)	-1.344	213	0	-1.131
Versicherungsmathematischer Gewinn / Verlust (Steuersatz neu in 2016 iHv 33,325 %)	-11.964	3.987	5.450	-2.527
	-13.307	4.199	5.450	-3.658

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

Steuerliche Überleitungsrechnung

in Tausend €	2023	2022
Ergebnis vor Ertragsteuern	-921.330	569.972
Erwarteter Konzernertragsteuersatz in %	15,83	15,83
Erwarteter Ertragsteueraufwand in der Berichtsperiode	145.800	-90.198
Außerbilanzielle Hinzurechnungen	1.614	250
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	-1.432	-418
Abweichung vom durchschnittlichen Steuersatz des Konzerns	-9.178	-32.706
Effekte aus Personengesellschaften	304	216
Auswirkungen von im Geschäftsjahr erfassten Steuern aus Vorjahren	-5.295	-4.868



in Tausend €	2023	2022
Ausländische Steuern	-1.785	-281
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-2.803	-1.233
Steuerfreie Erträge	17.576	27.605
Nutzung von Verlustvorträgen	-2.055	1.185
Erfassung von Steuereffekten bisher nicht berücksichtigter steuerlicher Verlustvorträge aus Vorjahren	140	860
Verluste des laufenden Jahres für die kein latenter Steueranspruch angesetzt wurde	-317	0
Auswirkungen aus der Steuersatzänderung für gewerbesteuerpfl. Gesellschaften	-7.984	-12.459
Sonstige Auswirkungen	-512	-784
Effektiver Steuerertrag/-aufwand	134.074	-112.881

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 €	2023	2022*
Steuerliche Verluste	347.207	358.872
	347.207	358.872

* Vorjahreszahl wurde um gewerbesteuerliche Verlustvorträge angepasst.

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 Steuerschulden angesetzt, da diese in absehbarer Zukunft nicht realisiert werden sollen (outside basis differences).

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 60% erfolgen.

Erfasste latente Steueransprüche und -schulden

in Tausend €	Aktive Latenzen		Passive Latenzen	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	2	0	0	0

in Tausend €	Aktive Latenzen		Passive Latenzen	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Investment Properties	702	3.763	-802.522	-942.173
Finanzielle Vermögenswerte	651	0	-16.702	-28.020
Vorratsimmobilien	134	185	-5.548	-9.882
POC	762	9.075	-1.163	-18.510
Forderungen, Sonstige Vermögenswerte	493	44	-904	-412
Schulden				
Rückstellungen	3.022	3.682	0	0
Verbindlichkeiten	2.055	1.428	-1.819	-2.108
§ 6b-Rücklage	0	0	0	-384
Verlustvorträge	28.152	29.909	0	0
Latente Steuern (Brutto)	35.973	48.086	-828.658	-1.001.489
Saldierter Ausweis	6.015	381	-798.700	-953.784
davon Organkreis	0	0	-408.320	-491.794
davon nicht im Organkreis	6.015	381	-390.380	-461.990

Veränderung der latenten Steuern in der Bilanz

in Tausend €	01.01.2022	Erfasst in GuV	Erfasst im sonstigen Ergebnis	Abgang	31.12.2022
Vermögenswerte					
Investment Properties	-877.386	-61.024	0	0	-938.410
Finanzielle Vermögenswerte	-1.446	-26.574	0	0	-28.020
Vorratsimmobilien	-4.229	-5.468	0	0	-9.697
POC	-2.780	-6.655	0	0	-9.435
Forderungen, SVW	521	-889	0	0	-368
Schulden					
Rückstellungen	8.178	-297	-4.199	0	3.682
Verbindlichkeiten	4.937	-5.617	0	0	-680
§ 6b-Rücklage	-8.425	8.041	0	0	-384
Verlustvorträge	29.231	678	0	0	29.909
Summe	-851.400	-97.805	-4.199	0	-953.404

in Tausend €	01.01.2023	Erfasst in GuV	Erfasst im sonstigen Ergebnis	Abgang	31.12.2023
Vermögenswerte					
Investment Properties	-938.410	136.593	0	0	-801.817
Finanzielle Vermögenswerte	-28.020	11.969	0	0	-16.051
Vorratsimmobilien	-9.697	4.283	0	0	-5.414
POC	-9.435	9.034	0	0	-401
Forderungen, SVW	-368	-43	0	0	-411
Schulden					
Rückstellungen	3.682	219	-879	0	3.022
Verbindlichkeiten	-680	916	0	0	236
§ 6b-Rücklage	-384	384	0	0	0
Verlustvorträge	29.909	-1.757	0	0	28.152
Summe	-953.404	161.598	-879	0	-792.685

Latente Steuern, die den gleichen Organkreis betreffen, werden in der Konzernbilanz saldiert ausgewiesen. Zum 31.12.2023 bestehen Aktivüberhänge i.H.v. TEUR 6.015 (i.Vj: TEUR 381). Im Berichtsjahr setzt sich der Aktivüberhang aus latenten Steuern auf Verlustvorträge und Pensionsrückstellungen zusammen, während sich der Aktivüberhang im Vorjahr ausschließlich aus latenten Steuern auf Verlustvorträge resultierte.

Forderungen aus Ertragsteuern und Ertragsteuerverbindlichkeiten

in Tausend €	2023	2022
Forderungen aus Ertragsteuern	20.366	20.003
Ertragsteuerverbindlichkeiten	49.309	26.455

Die Steuerforderungen haben sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um TEUR 363 erhöht. Die Erhöhung aufgrund von Steuervorauszahlungen für das Jahr 2023 sowie aufgrund von anrechenbaren Steuern aus Dividendenzahlungen wurde durch Erstattungen, die im laufenden Jahr erhalten wurden, weitestgehend kompensiert.

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten haben sich im Jahr 2023 mit einer Erhöhung von TEUR 22.854 auf TEUR 49.309 deutlich erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus laufenden Steuern für 2023 von TEUR 22.228 sowie aus im Berichtsjahr zurückgestellten Steuerverbindlichkeiten für Vorjahre von TEUR 5.295. Als gegenläufiger Effekt hat die Zahlung von Steuerverbindlichkeiten die Erhöhung kompensiert.

26. Vorräte

in Tausend €	31.12.2023	31.12.2022
Vorräte	67	77

Bei den Vorräten handelt es sich um den Warenbestand an Durchlauferhitzern.

27. Vorratsimmobilien



in Tausend €	31.12.2023	31.12.2022
Vorratsimmobilien	127.647	194.998

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.

Die Wertminderungen der Vorräte auf den Nettoveräußerungswert belaufen sich im Jahr 2023 auf TEUR 0 (i. Vj.: TEUR 163) und sind in dem Ergebnis aus dem Verkauf von Vorräten enthalten.

28. Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten

in Tausend €	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Nebenkosten	-125.083	-109.387
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Nebenkosten	130.168	114.446
Wertberichtigung aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Nebenkosten	-796	-759
	4.289	4.300

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

Der Saldo ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Wie auch im Jahr 2022 weist der Konzern im Geschäftsjahr 2023 eine Forderung aus. Dies liegt daran, dass die Vorauszahlungen der Betriebs- und Nebenkosten rechtlich auf Basis des Kostenniveaus des vorherigen Abrechnungsjahres ermittelt werden, während im Geschäftsjahr Kostensteigerungen auftreten, die in diesen noch nicht enthalten sind.

29. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in Tausend €	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Vermietung (brutto)	12.724	10.339
Wertberichtigungen	-7.431	-6.573
Forderungen aus Vermietung (netto)	5.293	3.766
Forderungen aus anderen Leistungen (brutto)	1.517	1.347
Wertberichtigungen	-85	-85
Forderungen aus anderen Leistungen (netto)	1.432	1.262
	6.726	5.029

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

Die wertberechtigten 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 zu keinem Stichtag vor.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Wertberichtigungen dargestellt:



in Tausend €	2023	2022
Wertberichtigungen am 1. Januar	-6.573	-6.648
Zugänge	-2.276	-2.193
Abgänge	1.418	2.456
Erfolgsneutrale Reklassifizierung	0	-188
Änderungen im Konsolidierungskreis	0	0
Wertberichtigungen am 31. Dezember	-7.431	-6.573

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 31.12.2022	10.339	1.318	1.971	954	692	5.405
Wertberichtigung zum 31.12.2022	-6.573	0	0	-477	-692	-5.405
Forderungen aus Vermietung zum 31.12.2023	12.724	2.754	2.079	920	636	6.335
Wertberichtigung zum 31.12.2023	-7.431	0	0	-460	-636	-6.335

30. Fertigungsaufträge

in Tausend €	31.12.2023	31.12.2022
Aufwendungen / Erträge von noch nicht abgeschlossenen Fertigungsaufträgen	6.073	55.583
Anzahlungen auf noch nicht abgeschlossene Fertigungsaufträge	0	0
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden	6.073	55.583

Am 31. Dezember 2023 betrug die Summe der für die noch nicht endabgerechneten Fertigungsaufträge angefallenen Aufwendungen und anteiligen Gewinne TEUR 6.073 (i. Vj.: TEUR 55.583).

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 €	31.12.2023	31.12.2022
Beteiligungen an nicht verbundenen Unternehmen	8.779	8.779
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	74.444	91.400
Aktivwert Rentenversicherung	248	243
Sonstige Vermögenswerte (langfristig)	659	659
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1.856	1.699
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	0	1.863
Sonstige Vermögenswerte (kurzfristig)	12.091	13.888
	98.077	118.531
Davon langfristig	84.130	101.081
Davon kurzfristig	13.947	17.450
	98.077	118.531

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen vier Beteiligungen an nicht verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 8.779 (i. Vj.: TEUR 8.779) und vier Beteiligungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 74.444 (i. Vj.: TEUR 91.400) sowie ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 659 (i. Vj.: TEUR 659). Bei den Beteiligungen an nicht verbundenen Unternehmen handelt es sich teilweise um als zur Veräußerung verfügbar eingestufte Finanzinstrumente, welche mangels Bestimmbarkeit des beizulegenden Zeitwertes zu Anschaffungskosten bewertet werden. Für einen anderen Teil der Beteiligungen erfolgt die Bewertung zum Fair Value, wobei die Veränderungen im OCI erfasst worden sind. Eine Veräußerung dieser Finanzinstrumente ist derzeit nicht beabsichtigt. Im Geschäftsjahr wurden aus den Beteiligungen an nicht verbundenen Unternehmen Erträge aus Ausgleichszahlungen i.H.v. TEUR 213 (i. Vj.: TEUR 7.696) erfasst.

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

Die kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von TEUR 1.856 (i. Vj.: TEUR 1.699) und Forderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von TEUR 3.817 (i. Vj.: TEUR 4.532). Darüber hinaus ist ein Betrag von TEUR 50 (i. Vj.: TEUR 49) enthalten, der zum Stichtagskurs von 7,45 DKK in Euro umgerechnet wurde.

32. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in Tausend €	31.12.2023	31.12.2022
Kassenbestände	0	2
Bankguthaben	360	5.006
	360	5.008

Über Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 14 (i. Vj.: TEUR 13) kann der Konzern kurzfristig nicht verfügen (restricted cash).

33. Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage



Die Aktionäre haben die Kapitalerhöhungen der Vorjahre jeweils gemäß den Ihnen zustehenden Bezugsrechten vollständig gezeichnet. Das Kapital wurde jeweils vollständig eingezahlt. In den Geschäftsjahren 2022 und 2023 gab es keine Kapitalerhöhungen.

Veränderungen Aktionärsstruktur

Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine Veränderungen in der Aktionärsstruktur.

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

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

Art und Zweck der Rücklagen

(i) Kapitalrücklage:

Die Kapitalrücklage dient der allgemeinen Stärkung der Eigenkapitalbasis der Covivio.

(ii) 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 13. April 2023 haben die Aktionärinnen der Covivio Immobilien SE, auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, beschlossen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,64 je Aktie (für neue Aktien pro rata in Bezug auf die Haltezeit), TEUR 109.099 an die Aktionäre auszuschütten und einen Betrag von TEUR 618.222 auf neue Rechnung vorzutragen. Für die Hauptversammlung im April 2024 plant der Vorstand, dem Aufsichtsrat und mit ihm zusammen der Hauptversammlung vorzuschlagen, von dem Bilanzgewinn der Covivio Immobilien SE in Höhe von TEUR 742.493 einen Betrag in Höhe von TEUR 109.099 an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von TEUR 633.394 auf neue Rechnung vorzutragen. Dies entspricht einer Dividende von EUR 0,64 je Aktie.



(iii) Nicht beherrschende Anteile:

Die Minderheiten in Höhe von TEUR 365.054 betreffen die von der Acopio GmbH, der Covivio Holding GmbH und best place Immobilien GmbH & Co. KG gehaltenen nicht beherrschenden Anteile an vollkonsolidierten Konzerngesellschaften.

Analyse des sonstigen Ergebnisses

Das sonstige Ergebnis besteht ausschließlich aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten aus der Bewertung von Pensionsrückstellungen und den korrespondierenden latenten Steuern.

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

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

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich wie folgt entwickelt:

in Tausend €	
Pensionsrückstellungen zum 01.01.2022	48.132
Laufender Diensteitaufwand	576
Zinsaufwand	529
Neubewertungen:	
Versicherungsmathematisches Ergebnis finanzieller Natur	-13.307
Gezahlte Versorgungsleistungen	-1.779
Pensionsrückstellungen zum 31.12.2022	34.151
Pensionsrückstellungen zum 01.01.2023	34.151
Laufender Diensteitaufwand	321
Zinsaufwand	1.332



in Tausend €	
Zinsänderung	-1.468
Neubewertungen:	
Versicherungsmathematisches Ergebnis finanzieller Natur	-1.256
Gezahlte Versorgungsleistungen	-1.821
Pensionsrückstellungen zum 31.12.2023	31.259
in Tausend €	
Pensionsrückstellungen zum 01.01.2024	31.259
Laufender Dienstzeitaufwand	292
Zinsaufwand	1.344
Gezahlte Versorgungsleistungen	-1.794
Pensionsrückstellungen zum 31.12.2024	31.101

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit (Duration) der leistungsorientierten Verpflichtung beläuft sich zum 31. Dezember 2023 für die einzelnen Gesellschaften wie folgt:

Duration in Jahren	2023	2022
Covivio Immobilien GmbH - Pensionen	13,86	14,53
Covivio Immobilien GmbH - Pensionen DC	17,57	18,88
Covivio Immobilien SE - Pensionen	6,60	6,86
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH - Pensionen	5,14	5,50

Pensionsaufwand

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

in Tausend €	2023	2022
Dienstzeitaufwand	320	576
Zinsaufwand	1.332	529
	1.652	1.105

Versicherungsmathematische Annahmen

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

in Prozent	2023	2022
Abzinsungssatz zum Bilanzstichtag	4,30	3,90

in Prozent	2023	2022
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 2023 (TEUR 31.259) führen:

in Tausend €	+0,5 %	-0,5 %
Abzinsungssatz zum Bilanzstichtag (4,3 %)	29.446	32.970
Künftige Entgeltsteigerungen (2,5 %)	31.398	30.861
Künftige Rentensteigerungen (2,0 % / 1,0 %)	32.533	29.818

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

Finanzierung der Pensionsverpflichtungen

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

35. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Tausend €	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.175	10.285
Verbindlichkeiten aus sonstigen Leistungen	14.720	12.571
Ausstehende Eingangsrechnungen	29.836	27.299
	55.730	50.155
Davon langfristig	0	0
Davon kurzfristig	55.730	50.155
	55.730	50.155

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultiert im Wesentlichen aus zum Abschlussstichtag gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Verbindlichkeiten aus ausstehenden Eingangsrechnungen. Bei den Verbindlichkeiten aus Vermietung handelt es sich um kreditorische Debitoren.

36. Finanzschulden und derivative Finanzinstrumente

Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklung der Finanzschulden:

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

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

in Tausend €	01.01.2022	Zugänge zahlungswirksam*	Abgänge zahlungswirksam*	Abgänge / Zugänge zahlungs-unwirksam	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.750.621	378.435	-290.235	2.296	2.841.117
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	77.121	0	-40.002	-638	37.081
	2.828.342	378.435	-330.237	1.658	2.878.198
Davon langfristig	2.719.240				2.746.764
Davon kurzfristig	109.102				131.434
	2.828.342				2.878.198

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

Die in der Bilanz ausgewiesenen Finanzschulden sind wie folgt durch im Grundbuch eingetragene dingliche Sicherheiten im direkten Zusammenhang mit der Finanzierung besichert. Zum 31. Dezember 2023 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 2.816.577 (i. Vj.: TEUR 2.848.714) dienen, insgesamt TEUR 7.133.847 (i. Vj.: TEUR 7.786.823). Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 42 (i. Vj.: TEUR 44) beträgt der Buchwert der Sicherheiten TEUR 1.140 (i. Vj.: TEUR 1.280).

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 2023 betrug ohne Berücksichtigung von variablen Referenzzinssätzen (i. d. R. 3M-Euribor) 1,41 % (i. Vj.: 1,35 %).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei den variablen Darlehen mit Margen zwischen 0,62 % und 1,20 % (i. Vj.: 0,62 % und 1,20 %) zzgl. variabler Referenzzinssatz (üblicherweise 3M-Euribor) und bei den Festzinsdarlehen (Marge plus Refinanzierungssatz) zwischen 0,00 % und 8,00 % (i. Vj.: 0,00 % und 8,00 %) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristigen Zinsbindungen handelt bzw. variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind. In der nachfolgenden Tabelle sind die aktuellen Restvaluten zum Stichtag mit den jeweiligen Fälligkeiten je Kalenderjahr dargestellt:

Jahr	31.12.2023	31.12.2022
2023	0	85.000
2024	233.405	217.244

Jahr	31.12.2023	31.12.2022
2025	382.563	388.735
2026	328.082	339.300
2027	195.426	198.794
2028	199.521	202.922
2029	404.398	393.290
2030	442.808	450.697
2031	253.672	256.202
2032	301.369	305.601
2033	64.675	0
2034 und später	10.657	10.975
	2.816.577	2.848.758

Zum 31. Dezember 2023 bestanden zweckgebundene, aber noch nicht ausgezahlte Darlehenszusagen in Höhe von TEUR 4.272 (i. Vj.: TEUR 5.297). Ferner bestehen vier Kontokorrentkreditlinien. Zwei über jeweils TEUR 25.000 bei der Berliner Sparkasse, eine Kreditlinie über TEUR 35.000 bei der Sparkasse Dortmund und eine weitere bei der Berlin Hyp über TEUR 10.000. Des Weiteren verfügt die Gruppe noch über eine TEUR 5.000 Überziehungslinie bei der Sparkasse Dortmund sowie eine nicht fest zugesagte Geldmarktlinie bei der Bayern LB über TEUR 25.000. Zum 31. Dezember 2023 sind insgesamt 24.000 TEUR (i. Vj.: TEUR 85.000) aus den Kontokorrentkreditlinien in Anspruch genommen worden.

Darüber hinaus hat die Gruppe mit Covivio SA eine Vereinbarung über die Gewährung einer Kontokorrentlinie in Höhe von TEUR 100.000 getroffen. Die Kontokorrentlinie der Covivio SA ist im Geschäftsjahr 2023 teilweise in Anspruch genommen worden. Zum 31. Dezember 2023 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 in der Regel bezogen auf die einzelnen Portfolio-Finanzierungen eingehalten werden müssen. Sofern diese Covenants verletzt würden, könnten die Kreditgeber u.a. eine vorzeitige Rückzahlung 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. Im Geschäftsjahr 2022 wurde für eine Finanzierung ein Waiver unterzeichnet, um den möglichen Bruch des Covenants temporär zu heilen. Der Waiver wurde im Jahr 2023 zur temporären Heilung des Covenants benötigt. Nach Auskunft der Banken lag in keinem anderen Fall ein Bruch der Covenants vor.

Die wesentlichen Covenants und die zugehörigen Finanzierungsvereinbarungen zum 31. Dezember 2023 können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

31. Dezember 2023	DSCR Soll	LTV Soll	KDF Soll
Covivio Immobilien SE - KG 1	Min. 110 %	Max. 68 %	-
Covivio Immobilien SE - KG 2	Min. 150 %	Max. 90 %*	-
Covivio Immobilien SE - KG 4	Min. 120 %	Max. 80 %	-
Covivio Immobilien SE - KG Residential	-	Max. 60 %	Min. 5,10 %
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH	Min. 120 %	Max. 65 %	-
Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH	-	Max. 73 %	Min. 7,50 %
Covivio Berlin C GmbH	-	Max. 67,5 %	Min. 7,25 %
Covivio Berolinum Eins GmbH	Min. 115 %	Max. 82 %*	-
Covivio Berolinum Drei GmbH	Min. 115 %	Max. 85 %*	-
Covivio. Berlin S.à r.l. & Covivio Berlin V S.à Bi,	Min. 150 %	Max. 60 %	-



31. Dezember 2023	DSCR Soll	LTV Soll	KDF Soll
Covivio Dansk L ApS	-	Max. 60 %	Min. 7,00 %
Covivio Berlin Prime S.à r.l.	Min. 150 %	Max. 60 %	-
Covivio Hamburg 1, 2, 3, 4 ApS	-	Max. 63 %	Min. 6,30 %
Covivio Immobilien SE (Sunflower)	Min. 110 %	Max. 60 %	-
Covivio Immobilien SE (Firefly APA)	Min. 110 %	Max. 70 %	-
Covivio Marien-Carré GmbH	-	Max. 60 %	Min. 7,2 %
Covivio Quadriga IV GmbH,	Min. 125 %	Min. 70 %	-
Covivio Quadriga 15. / 36. / 40. / 45. / 46. / 47. GmbH			
Residenz Berolina GmbH & Co. KG	Min. 110 %	Max. 70 %	-
Covivio Fischerinsel GmbH	Min. 135 %	Max. 65 %	-
Amber Properties S.à r.l., Venus Properties S.à r. l.,	Min. 110%	Max. 80 %	-
Saturn Properties S.à r.l., Covivio Vinetree S.à r.l.,			
Covivio Gettmore S.à r.l. (Firefly SPA)			
Venus Properties S.à r.l. (Firefly APA)	Min. 110 %	Max. 70 %	-
Covivio Mariendorfer Damm 28/ Markgrafenstr. 17	Min. 110 %	Max. 72 %	-
Grundbesitz GmbH, Covivio Schnellerstraße 44			
Grundbesitz GmbH, Covivio Schönwalder Str. 69			
Grundbesitz GmbH			
Covivio Cantian Str 18 Grundbesitz GmbH,	Min. 110 %	Max. 75 %	-
Covivio Sophie-Charlotten-Str.31,32 Grundbesitz GmbH,			
Covivio Schönwalder Str. 69 Grundbesitz GmbH			
Covivio Immobilien SE, Covivio Rehbergen GmbH	Min. 110 %	Max. 62 %	-
Covivio Berlin Home GmbH, Covivio Handelsliegenschaften			
GmbH, Covivio Alexandrinenstraße GmbH			
Covivio Spree Wohnen 1 S.à r l., Covivio Spree Wohnen 6.	Min 165 %	Max. 62 %	-
S.à r l. Covivio Spree Wohnen 7. S.à r.l.,			
Covivio Spree Wohnen 8 S.à r.l.			
Montana Portfolio GmbH	Min 120 %	Max. 70 %	-
Covivio Stadthaus GmbH (Persius)	Min. 150 %	Max. 72 %	-
Covivio Zinshäuser Alpha GmbH	Min 170 %	-	-
Covivio Zinshäuser Gamma GmbH			
Covivio Berlin 9 GmbH, ERZ 1 GmbH	-	Max 65 %	Min. 5,3 %



31. Dezember 2023	DSCR Soll	LTV Soll	KDF Soll
Covivio Wohnbau GmbH			
Covivio Remscheid Vorwaltungs-GmbH			
Covivio Prime Financing GmbH	Min. 150 %	Max. 60 %	-
Covivio Selectimmo.de GmbH	Min. 115 %	Max. 60 %	-
Covivio Stadthaus GmbH, Covivio Berlin 8 GmbH,	Min. 110 %	Max. 70 %	-
Covivio Wohnbau GmbH, ERZ 2 GmbH			
Covivio Immobilien SE, Covivio Remscheid Verwaltungs GmbH,	Min 125 %	Max. 80 %	-
Covivio Figer 2 S.à r l.			
Covivio Dresden GmbH, Covivio Berlin 67. / 78. / 79 GmbH,	Min. 150 %	Max. 65 %	-
Covivio Buchstraße 6 & Fehmarner Str. 14 GmbH,			
Covivio Erkstraße 20 GmbH, Covivio Martin-Opitz-Straße 5 GmbH,			
Covivio Kurstraße 23 GmbH, Covivio Pankstraße 55 Verwaltungs GmbH			
Covivio Gropiusstr. 4 GmbH, Covivio Grundbesitz Schillerstr. 10 GmbH,			
Covivio Grundbesitz Firlstr. 22 GmbH			
Seed Portfolio 2 GmbH, Second Raglan GmbH,	-	Max. 65 %	Min. 5,1 %
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			

* Basis Beleihungswert

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

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestehen hauptsächlich aus Zinssicherungsinstrumenten, die im Rahmen der Zinssicherungsstrategie der Gruppe eingesetzt werden. Die Zinssicherungsstrategie der Gruppe sieht vor, dass mindestens 80 - 90 % des Darlehensvolumens durch Zinssicherungsinstrumente bzw. Festzinsvereinbarungen gesichert sind. Als Zinssicherungsinstrumente finden sowohl Swaps als auch Optionen Verwendung. Die im Rahmen der Zinssicherung eingesetzten Optionen umfassen Caps und Floors. Die folgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente:

in Tausend €	31.12.2023		31.12.2022	
	positive Marktwerte	negative Marktwerte	positive Marktwerte	negative Marktwerte
Swaps/Optionen	96.375	-4.116	160.363	0
	96.375	-4.116	160.363	0

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR - 68.104 beinhaltet die Auswirkungen von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten in Höhe von TEUR -68.104 (i. Vj.: TEUR 178.627).

Die im Geschäftsjahr erfassten Zinserträge aus den Derivaten betragen TEUR 33.283 (i. Vj.: TEUR - 7.224).

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

in Tausend €	<1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe 31.12.2023
Optionen	641	97	0	739
Swaps	35.713	48.732	25.303	109.748
Summe	36.354	48.829	25.303	110.486

in Tausend €	<1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe 31.12.2022
Optionen	609	1.100	0	1.709
Swaps	30.796	88.270	42.665	161.731
Summe	31.405	89.370	42.665	163.440

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 Nettoabausgleich (zum Beispiel Zinsswaps).

37. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

in Tausend €	31.12.2023	31.12.2022
Rückstellungen für den Personalbereich	10.331	10.291
Verbindlichkeiten aus Verkehrsteuern	1.298	1.903
Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter	3.763	1.372
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	10.930	10.503
	26.321	24.069
Davon langfristig	0	0
Davon kurzfristig	26.321	24.069
	26.321	24.069

Die Rückstellungen für den Personalbereich beinhalten im Wesentlichen die Rückstellung für Bonuszahlungen (TEUR 7.658, i. Vj.: TEUR 6.968), die Rückstellung für Jubiläen (TEUR 484, i. Vj.: TEUR 460), die Rückstellung für Gleitzeit/Überstunden/Urlaub (TEUR 1.527, i. Vj.: TEUR 1.370) und die Rückstellung für Abfindungen (TEUR 230, i. Vj.: TEUR 539). Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die Rückstellung für nachlaufende Kosten aus Grundstücksverkäufen (TEUR 470, i. Vj.: TEUR 334), die einbehaltenen Garantiebeträge aus Baumaßnahmen (TEUR 5.145, i. Vj.: TEUR 4.354), die Rückstellung für nachlaufende Herstellungskosten aus Bauträgermaßnahmen (TEUR 3.169, i. Vj. TEUR 2.158), die Verbindlichkeiten für nachlaufende Herstellungskosten (TEUR 116, i. Vj.: TEUR 125) und Verbindlichkeiten aus Kaufpreiszahlungen (TEUR 283, i. Vj.: TEUR 283).



38. Finanzinstrumente

Kapitalmanagement

Ziele des Kapitalmanagements der Gruppe sind:

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

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

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird einer regelmäßigen Prüfung unterzogen.

Das konsolidierte Eigenkapital der Gruppe hat sich wie folgt entwickelt:

in Tausend €	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital	3.979.855	4.893.647
Bilanzsumme	7.794.549	8.860.459
Eigenkapitalquote in %	51,1	55,2

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

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

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

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

Finanzrisikomanagement

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

(i) Liquiditätsrisiko

Die Konzerngesellschaften der Gruppe sind in unterschiedlichen Verhältnissen durch Eigenkapital, konzerninterne Darlehen und Fremdkapital finanziert. Die vorhandenen, überwiegend bei Kreditinstituten aufgenommenen Fremdmittel sind auf Grund ihres teilweise hohen Volumens einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Aufgrund der in den letzten zwei Jahren signifikanten Veränderungen der Zinssätze, der Inflationsentwicklung und anderer, die Kapitalmärkte negativ beeinflussender Faktoren hat sich das Liquiditätsrisiko deutlich erhöht. Zur Begrenzung dieser Risiken ist die Covivio in ständigem



Austausch mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern zur Sicherung von Finanzierungsmöglichkeiten und überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung weit vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um deren Refinanzierung sicherzustellen.

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

Das Management von mittel- und langfristigen Liquiditätsrisiken wird in Form von Liquiditätsplänen durchgeführt. Ende 2023 betragen die frei verfügbaren liquiden Mittel TEUR 346 (i.Vj.: TEUR 4.995).

Außerdem kann die Covivio auf Basis einer vertraglichen Vereinbarung vom 15. Juli 2015 kurzfristige Gesellschafterdarlehen von der Covivio SA im Rahmen der bei der Covivio SA verfügbaren Liquidität in Anspruch nehmen, aber auch freie Liquidität anlegen. Am 31. Dezember 2023 bestanden hieraus weder Forderungen noch Verbindlichkeiten. Darüber hinaus hat die Covivio mit Covivio SA eine Vereinbarung über die Gewährung einer Kontokorrentlinie in Höhe von TEUR 100.000 getroffen. Die Kontokorrentlinie der Covivio SA ist im Geschäftsjahr 2023 teilweise in Anspruch genommen worden. Zum 31. Dezember 2023 wurde die Kontokorrentlinie nicht in Anspruch genommen.

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

in Tausend €	<1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe 31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.730	0	0	55.730
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	361.798	1.346.235	1.451.579	3.159.612
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2	9	31	42
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	26.321	0	0	26.321
Finanzielle Schulden (originär) und Zinsen	443.851	1.346.244	1.451.610	3.241.705
in Tausend €	<1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe 31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.155	0	0	50.155
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	204.591	1.467.000	1.625.943	3.297.534
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2	9	33	44
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	24.069	0	0	24.069
Finanzielle Schulden (originär) und Zinsen	278.816	1.467.009	1.625.976	3.371.801

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

(ii) Marktrisiko:

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

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

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

Überblick



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

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

Derivate

Aus Risikomanagementzwecken hält der Konzern Zinsswaps, Caps und Floors, die in Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen 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 und in einigen wenigen Fällen an den €STR (vorm. Eonia) gekoppelt. Die Euribor-Sätze werden jeden Tag notiert, und die IBOR-Zahlungsströme werden, wie üblich, mit den Vertragsparteien ausgetauscht.

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

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

Zinsrisiko

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

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

Am 31. Dezember 2023 waren 78,0 % (i. Vj.: 74,7 %) der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten durch den Einsatz von Zinsswaps abgesichert. Darüber hinaus wurde auch passives Hedging (Caps) eingesetzt, wodurch weitere 2,8 % (i. Vj.: 2,8 %) der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten mit einem maximalen Strike gegenüber 3-Monats-Euribor von 2,0 % (i. Vj.: 2,0 %) gesichert wurden. 39,2 % (i. Vj.: 41,3%) aller Darlehen sind Festzinsdarlehen. Damit sind aktiv 86,6 % (i. Vj.: 84,6 %) (Festzins oder Swap) und passiv 1,7% (i. Vj.: 1,7 %) aller Darlehensverbindlichkeiten zinsgesichert. Die Gesamtzinssicherungsquote (aktiv und passiv) beträgt zum 31.12.2023 88,3 % (i. Vj.: 86,4 %).

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

–Eine Steigerung von 100 Basispunkten würde zu einem negativen Effekt von TEUR 4.465 (i. Vj.* : TEUR 3.753) führen.

–Eine Senkung von 100 Basispunkten würde zu einem positiven Effekt von TEUR 4.472 (i. Vj.* : TEUR 588) führen.

* Die Ermittlung der möglichen Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung wurde angepasst. Der Wert der Vorjahre, bis 2022, stellte eine retrospektive Betrachtung dar. Ab 2023 hingegen erfolgt die Sensitivitätsanalyse prospektiv auf Basis der Finanzierungssituation zum Stichtag.

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 31.12.2023 von umgerechnet TEUR 50.

(iii) Kreditrisiko:

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

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

Kategorien von Finanzinstrumenten

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

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



31. Dezember 2023	Bewertungskategorie	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value	
in Tausend €	IFRS 9		erfolgswirksam	erfolgsneutral
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	55.730	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	26.321	0	0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.931.308	4.116	0
31. Dezember 2023		Summe		
in Tausend €		Buchwert		Fair Value
Beteiligungen		8.779		8.779
Beteiligungen		74.444		74.444
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)		907		907
Summe Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)		84.130		84.130
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)		96.375		96.375
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.726		6.726
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo		6.073		6.073
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten		4.289		4.289
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)		13.947		13.947
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		360		360
Summe finanzielle Vermögenswerte		211.900		211.900
Finanzschulden (lang- und kurzfristig)		2.849.257		2.849.257
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)		4.116		4.116
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		55.730		55.730
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		26.321		26.321
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.935.424		2.935.424
31. Dezember 2022	Bewertungskategorie	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value	
in Tausend €	IFRS 9		erfolgswirksam	erfolgsneutral
Beteiligungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	8.779	0	0
Beteiligungen	Im sonstigen Ergebnis zum beizulegenden Zeitwert	0	0	91.400
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	902	0	0
Summe Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)		9.681	0	91.400
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	0	160.363	0



31. Dezember 2022 in Tausend €	Bewertungskategorie IFRS 9	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value	
			erfolgswirksam	erfolgsneutral
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.029	0	0
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	55.583	0	0
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.300	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	17.450	0	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.008	0	0
Summe finanzielle Vermögenswerte		97.051	160.363	91.400
Finanzschulden (lang- und kurzfristig)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.878.198	0	0
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	49.398	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	24.069	0	0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		2.951.665	0	0
31. Dezember 2022 in Tausend €			Summe	Fair Value
Beteiligungen			8.779	8.779
Beteiligungen			91.400	91.400
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)			902	902
Summe Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)			101.081	101.081
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)			160.363	160.363
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			5.029	5.029
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo			55.583	55.583
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten			4.300	4.300
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)			17.450	17.450
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			5.008	5.008
Summe finanzielle Vermögenswerte			348.814	348.814
Finanzschulden (lang- und kurzfristig)			2.878.198	2.878.198
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)			0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			49.398	49.398
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten			24.069	24.069



31. Dezember 2022 in Tausend €	Summe	
	Buchwert	Fair Value
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	2.951.665	2.951.665

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

39. Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

40. Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

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

Leasingverhältnisse als Leasinggeber

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

41. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Die Covivio Immobilien SE haftet aus der Übertragung von Pensionsverpflichtungen auf die ThyssenKrupp Real Estate GmbH im Jahr 2004 für deren Erfüllung. Für die Erbringung der Rentenleistungen sind bei der ThyssenKrupp Real Estate GmbH Rückstellungen in Höhe von TEUR 366 (i. Vj.: TEUR 553 zum 30.09.2022) zum 30.09.2023 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 (12,27 %), Cardif Assurance Vie, Paris (12,03 %), Generali Vie, Paris (3,65 %), Delfin S.à.r.l., Luxemburg (2,58 %), Assurances du Credit Mutuel VIE SA, Straßburg (2,58 %), CARDIF Vita, Mailand (1,83 %), L'Equité Compagnie d'Assurances et de Réassurance contre les risques de toute nature, Paris (1,60 %), Generali IARD, Paris (0,65 %), MMA VIE SA, Le Mans (0,44 %), GMF VIE SA, Ermont (0,44 %) und die MAAF VIE SA, Chauray (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,

Emmanuel Chabas, Courbevoie/Frankreich

Angestellter der Predica,

Nathalie Robin, Nanterre Cedex/Frankreich

Angestellte der BNP und

Sophie Colin-Sansier, Paris/Frankreich

Angestellte der Generali.

Bezüge des Aufsichtsrats

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr keine Bezüge.

Mitglieder des Vorstands der Covivio Immobilien SE

Dr. Daniel Frey, Dipl.-Ökonom, Stuttgart

Gesamtbezüge des Vorstands

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

Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen

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

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

Andere Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

in Tausend €	Salden ausstehend zum 31. Dezember			
	2023	2022	2023	2022
Erträge aus erbrachten Verwaltungstätigkeiten der Covivio				
Immobilien GmbH	3.548	3.886	0	309
Erträge aus Energielieferungen	7	5	0	0
Erträge aus PM/Development Leistungen	225	150	0	0
Erträge aus Vermietung	173	55	0	0
Zinserträge	23	23	0	0
Erträge aus Gewinnabführung/Garantiedividende	0	1.135	0	745
Summe Erträge	3.976	5.254	0	1.054
Zinsaufwendungen	-2.271	-1.610	0	-2
Aufwendungen aus Miete und Pacht	-1.278	-898	0	-24
Aufwendungen aus Gratisaktien	-1.496	-1.530	0	797
Aufwendungen aus Serviceleistungen	-1.586	-1.199	-345	0
Aufwendungen aus Gewinnabführung/Garantiedividende	-1.771	0	-1.500	0
Summe Aufwendungen	-8.403	-5.237	-1.845	771
	-4.427	17	-1.845	1.825

Darüber hinaus wurden dem Konzern IT-Leistungen weiterbeleistet (TEUR 748), die im Geschäftsjahr aktiviert wurden.

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

Konzernverhältnisse

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

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



43. Konzernunternehmen

In den nachfolgenden drei 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 best place Immobilien GmbH & Co. KG hält direkte nicht beherrschende Anteile an der Best Place Living GmbH (49 %) und Acopio GmbH hält direkte nicht beherrschende Anteile an der Acopio Facility GmbH & Co. KG (10 %).

Gesellschaft	Satzungssitz	Anteile	Minderheiten Anteile	Jahresüberschuss/- fehlbetrag	§ 264 Abs. 3 HGB
Covivio Immobilien SE	Essen				
Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH	Essen	100,00 %	0,00 %	-1.674	x
Covivio Grundstücks GmbH	Oberhausen	100,00 %	0,00 %	-9.366	x
Covivio Grundvermögen GmbH	Oberhausen	100,00 %	0,00 %	-814	x
Covivio Wohnen Service GmbH	Oberhausen	100,00 %	0,00 %	131	x
Covivio Wohnbau GmbH	Oberhausen	89,90 %	10,10 %	-30.295	x
Covivio Wohnungsgesellschaft mbH Dümpten	Oberhausen	89,90 %	10,10 %	-30.489	x
Covivio Immobilien GmbH	Stuttgart	100,00 %	0,00 %	5.464	x
Covivio Wohnen GmbH	Essen	100,00 %	0,00 %	0	x
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH	Datteln	89,90 %	10,10 %	-11.761	x
Covivio Stadthaus GmbH	Oberhausen	89,90 %	10,10 %	-4.020	x
Covivio Remscheid Verwaltungs GmbH	Oberhausen	89,90 %	10,10 %	-1.618	x
Covivio Berolinum Eins GmbH	Wien/Österreich	89,90 %	10,10 %	-9.531	n/a
Covivio Berolinum Zwei GmbH	Wien/Österreich	89,90 %	10,10 %	-4.924	n/a
Covivio Berolinum Drei GmbH	Wien/Österreich	89,90 %	10,10 %	-9.651	n/a
Covivio Valore 4 S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-1.481	n/a
Covivio Valore 6 S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-3.053	n/a
Covivio Lux Residential S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-35.226	n/a
Covivio Berlin S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-15.443	n/a
Covivio Berlin V S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-14.386	n/a
Covivio Berlin 67. GmbH	Essen	89,90 %	10,10 %	-3.918	x
Covivio Berlin 78. GmbH	Essen	89,90 %	10,10 %	-3.609	x
Covivio Berlin 79. GmbH	Essen	89,90 %	10,10 %	-2.310	x
Covivio Dresden GmbH	Wien/Österreich	89,90 %	10,10 %	-17.025	n/a
Covivio Berlin C GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-2.750	x
Covivio Berlin Prime S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-30.538	n/a



Gesellschaft	Satzungssitz	Anteile	Minderheiten Anteile	Jahresüberschuss/- fehlbetrag	§ 264 Abs. 3 HGB
Berlin Prime Commercial S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-879	n/a
Covivio Dansk Holding ApS	Kopenhagen/Dänemark	100,00 %	0,00 %	-15	n/a
Covivio Dansk L ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90 %	10,10 %	-38.130	n/a
Covivio Hamburg Holding ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90 %	10,10 %	-240	n/a
Covivio Hamburg 1 ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90 %	10,10 %	-9.483	n/a
Covivio Hamburg 2 ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90 %	10,10 %	-17.942	n/a
Covivio Hamburg 3 ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90 %	10,10 %	-14.148	n/a
Covivio Hamburg 4 ApS	Kopenhagen/Dänemark	89,90 %	10,10 %	-2.694	n/a
Covivio Arian GmbH	Oberhausen	89,90 %	10,10 %	-1.331	x
Covivio Bennet GmbH	Oberhausen	89,90 %	10,10 %	-882	x
Covivio Marien-Carr& GmbH	Essen	89,90 %	10,10 %	-3.877	x
Covivio Berlin V ApS	Kopenhagen/Dänemark	100,00 %	0,00 %	-33	n/a
Real Property Versicherungsmakler GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	0	x
Covivio Quadriga IV GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-6.066	x
Covivio Quadriga 15. GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-2.169	x
Covivio Quadriga 36. GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-5.267	x
Covivio Quadriga 40. GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-4.331	x
Covivio Quadriga 45. GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-2.835	x
Covivio Quadriga 46. GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-6.864	x
Covivio Quadriga 47. GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-6.760	x
Covivio Quadriga 48. GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-8.828	x
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Wien/Österreich	89,90 %	10,10 %	30	n/a
Residenz Berolina GmbH & Co. KG	Wien/Österreich	85,32 %	14,68 %	-10.635	n/a
Covivio Fischerinsel GmbH	Wien/Österreich	89,90 %	10,10 %	45.319	n/a
Covivio Berlin Home GmbH	Essen	89,90 %	10,10 %	-2.981	x
Acopio Facility GmbH & Co. KG	Essen	90,00 %	10,00 %	-808	*
Covivio Development GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	2	x
Amber Properties S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-3.150	n/a
Covivio Gettmore S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-11.828	n/a
Saturn Properties S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-1.460	n/a
Venus Properties S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-3.039	n/a
Covivio Vinetree S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-6.644	n/a



Gesellschaft	Satzungssitz	Anteile	Minderheiten Anteile	Jahresüberschuss/- fehlbetrag	§ 264 Abs. 3 HGB
Covivio Rehbergen GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-847	x
Covivio Handelsliegenschaften GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-2.409	x
Covivio Alexandrinenstraße GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-786	x
Nordens Immobilien III GmbH	Oberhausen	89,90 %	10,10 %	-2.507	x
Covivio Spree Wohnen 1 S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-10.168	n/a
Covivio Spree Wohnen 6 S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-2.851	n/a
Covivio Spree Wohnen 7 S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-4.867	n/a
Covivio Spree Wohnen 8 S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-5.413	n/a
Montana-Portfolio GmbH	Hamburg	89,90 %	10,10 %	-14.267	x
Covivio Konstanz Str. 54/ Zähringerstr. 28, 28a Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-157	x
Covivio Schulstraße 16, 17 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-1.240	x
Covivio Cantianstraße 18 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-1.277	x
Covivio Sophie-Charlotten- Straße 31,32 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-1.268	x
Covivio Markstraße 3 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-485	x
Covivio Zelterstraße 3 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-348	x
Covivio Schnellerstraße 44 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-357	x
Covivio Schönwalder Str. 69 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-428	x
Covivio Mariendorfer Damm 28/ Markgrafenstr. 17 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-520	x
Covivio Zinshäuser Alpha GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-3.517	x
Covivio Zinshäuser Gamma GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-1.104	x
Second Raglan GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-2.676	x
Covivio Berlin 9 GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-3.836	x
Seed Portfolio 2 GmbH	Oberhausen	89,90 %	10,10 %	-10.976	x
ERZ 1 GmbH	Oberhausen	89,90 %	10,10 %	-3.026	x
ERZ2 GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-207	x
Covivio Berlin 8 GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-6.084	x
Covivio SELECTIMMO.DE GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-2.817	x



Gesellschaft	Satzungssitz	Anteile	Minderheiten Anteile	Jahresüberschuss/- fehlbetrag	§ 264 Abs. 3 HGB
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft mbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-26.265	x
Best Place Living GmbH	Berlin	51,00 %	49,00 %	2	x
Covivio Blankenburger Str. GmbH :	Berlin	89,90 %	10,10 %	-2.006	x
MECo Bau GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	1	x
Covivio Immobilien Financing GmbH	Oberhausen	89,90 %	10,10 %	0	x
Covivio Hathor Berlin GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-3.108	x
Covivio Treskowallee 202 Entwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	0	x
Covivio Prime Financing GmbH	Oberhausen	100,00 %	0,00 %	-1.825	x
Covivio Rhenania 1 S.à r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-6.082	n/a
Covivio Eiger 2 S.à.r.l.	Luxemburg	89,90 %	10,10 %	-7.146	n/a
Covivio Grundbesitz NRW GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-1.949	x
Covivio Southern Living Grundbesitz GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-551	x
Covivio Grundbesitz NRW 2 GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-1.930	x
Covivio Buchstraße 6 & Fehmamer Straße 14 GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-2.649	x
Covivio Erkstraße 20 GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-660	x
Covivio Martin-Opitz-Straße 5 GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-1.524	x
Covivio Kurstraße 23 GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-659	x
Covivio Pankstraße 55 Verwaltungs GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-907	x
Covivio Gropiusstraße 4 GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-794	x
Covivio Grundbesitz Schillerstraße 10 GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-1.024	x
Covivio Grundbesitz Firlstraße 22 GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	1.619	x
Covivio Lindauer Allee 20 GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-1.515	x
Covivio Berlin 19 Holding GmbH	Essen	89,90 %	10,10 %	0	x
Covivio Berlin Alpha GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-723	x
Covivio Berlin Beta GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-569	x
Covivio Berlin Gamma GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-629	x
Covivio Berlin Delta GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-111	x
Covivio Berlin Epsilon GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-932	x
Covivio Berlin Zeta GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-1.074	x
Covivio Berlin Eta GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-1.493	x



Gesellschaft	Satzungssitz	Anteile	Minderheiten Anteile	Jahresüberschuss/- fehlbetrag	§ 264 Abs. 3 HGB
Covivio Berlin Theta GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-861	x
Covivio Berlin Iota GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-835	x
Covivio Berlin Kappa GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-671	x
Covivio Berlin Lambda GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-611	x
Covivio Berlin My GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-538	x
Covivio Berlin Xi GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-654	x
Covivio Berlin Omicron GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-1.719	x
Covivio Berlin Rho GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-205	x
Covivio Berlin Sigma GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-711	x
Covivio Berlin Tau GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-45	x
Covivio Berlin Ypsilon GmbH	Berlin	89,90 %	10,10 %	-310	x
Covivio Akragas Immobilien GmbH	Berlin	80,82 %	19,18 %	-1.805	x
Covivio Gustav-Müller-Straße 34 GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	-812	x
Covivio Alemannenstraße 18 GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	-242	x
Covivio Graefestraße 37 GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	-697	x
Covivio Detmolder Straße 47 GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	-829	x
Covivio Brandenburgische Straße 71 GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	-1.360	x
Covivio Dominicusstraße 34 GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	-530	x
Covivio Richard-Wagner- Straße 5 GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	-863	x
Covivio Elbestraße 19 GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	-1.649	x
Covivio Kulmer Straße 11 GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	-501	x
Covivio Klixstraße 31 GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	-4.278	x
Covivio Leinestraße 21 GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	-1.613	x
Covivio Kiehlufer 39 GmbH	Berlin	100,00 %	0,00 %	-1.125	x

* § 264b

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die Unternehmen der Covivio dargestellt, die zum 31. Dezember 2023 - anders als im Vorjahr - nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen werden:

Gesellschaft	Konsolidierungskreis	
	Abgangsdatum	Abgangsart
Covivio Hansastrasse 253 GmbH	01.01.2023	Verschmelzung
Covivio Fischerinsel GmbH & Co.KG	01.01.2023	Anwachsung



44. Mitarbeiter:innen

Die Mitarbeiter:innen, welche in der Covivio Immobilien GmbH, der Acopio Facility GmbH & Co. KG, der Covivio Development GmbH und der Best Place Living GmbH geführt werden, stellt sich zum Abschlussstichtag wie folgt dar:

Durchschnittliche Beschäftigtenzahl	2023	2022
Angestellte Arbeitnehmer:innen	685	676
Gewerbliche Arbeitnehmer:innen	10	87
Auszubildende Arbeitnehmer:innen	15	17
	710	780

45. Abschlussprüferhonorare

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Düsseldorf, sind folgende Honorare (einschließlich Auslagen) als Aufwand erfasst worden:

in Tausend €	2023	2022
Abschlussprüfungen	305	307
Andere Bestätigungsleistungen	4	4
	309	311

46. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Oberhausen, 08. Februar 2024

Covivio Immobilien SE

Vorstand

Dr. Dani Frey

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Covivio Immobilien SE, Essen:

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts



Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Covivio Immobilien SE und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der Covivio Immobilien SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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 europarechtlichen sowie 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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

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

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

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

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

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



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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem 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 dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, 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.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden 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 im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 8. Februar 2023

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörg Maas, Wirtschaftsprüfer

Jens Esser, Wirtschaftsprüfer



Bericht des Aufsichtsrats an die Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2023

Mit diesem Bericht des Aufsichtsrats der Covivio Immobilien SE soll den Aktionären gemäß § 171 AktG über die Tätigkeit des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023 berichtet werden, d.h. insbesondere über seine Tätigkeit der Beratung und Kontrolle der Geschäftsführung und der Prüfung des von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschlusses, des Lageberichts und des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns der Gesellschaft.

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

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

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

Im Jahr 2023 hat der Aufsichtsrat der Covivio Immobilien SE in 4 Sitzungen beraten.

Die wichtigsten Themen des Jahres 2023

Erste Sitzung: 14. Februar 2023

Die 1. Sitzung war der Prüfung der Sozial- und Konzernabschlüsse des Jahres 2022 gewidmet.

Der Jahresabschluss (Local GAAP), der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für die Covivio Immobilien SE und die Covivio Immobilien Gruppe zum 31. Dezember 2022 wurden von dem von der Hauptversammlung bestellten Abschlussprüfer Mazars GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Diese Unterlagen und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der Aufsichtsratsitzung am 14. Februar 2023 zur Verfügung gestellt. Der Vorsitzende war vom Aufsichtsrat beauftragt worden, wie in den Jahren zuvor eine detaillierte Analyse der Jahresabschlüsse vorzunehmen und die Ergebnisse seiner Prüfung den anderen Mitgliedern des Aufsichtsrats zu erläutern.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 14. Februar 2023 den Jahresabschluss beraten und intensiv erörtert. Der Abschlussprüfer berichtete in dieser Sitzung über die Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Der Abschlussprüfer stand dem Aufsichtsrat vor, während und nach der Sitzung zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Insbesondere hat der Abschlussprüfer auch dazu Stellung genommen, ob das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess wesentliche Schwächen aufweist. Diesbezüglich hatte der Abschlussprüfer keine Einwände. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht und das Ergebnis der Prüfung zur Kenntnis genommen.

Zu dem vom Vorstand vorgelegten Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 14. Februar 2023 nach eigener Prüfung festgestellt, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, und hat keine Einwände gegen den Bericht erhoben.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 jeweils unter Berücksichtigung des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers sowie des Vorschlags des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns und des Ausschüttungsvorschlags geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat zugestimmt:

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

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat zur Vorbereitung der Generalversammlung am 13. April 2023 beschlossen:

- den Entwurf des Berichts des Aufsichtsrats an die Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2022 und die folgenden 4 Vorschläge, die der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden sollen:
 - Ausschüttung einer Dividende gemäß dem Vorschlag des Verwaltungsrats



–Erteilung der Entlastung für die Mitglieder des Aufsichtsrats für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022

–Erteilung der Entlastung für die Mitglieder des Verwaltungsrats für ihre Tätigkeit im Haushaltsjahr 2022

–Bestellung der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft MAZARS GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, zur Prüfung des jährlichen konsolidierten IFRS- und Sozialabschlusses für das Haushaltsjahr 2023 Herr Daniel FREY gab Einblicke in den deutschen Immobilienmarkt und wies auf die Herausforderungen im Jahr 2022 hin, wie z.B. ein sinkendes Transaktionsvolumen, ein leichter Renditeanstieg, sinkende Immobilienpreise und ein starker Anstieg der Hypothekenzinsen und Baukosten aufgrund der hohen Inflation. Er erwähnte, dass Covivio Immobilien auf diese Herausforderungen gut vorbereitet ist und informierte über die anstehenden Neuwahlen im Februar 2023 in Berlin.

Schließlich genehmigte der Aufsichtsrat alle Vorschläge des Vergütungsausschusses:

–Festlegung des Bonus von Herrn Daniel FREY für das Jahr 2022

–Definition der freien Aktien für Herrn Daniel FREY

–Leistungskriterien für die Boni von Herrn Daniel FREY für das Jahr 2023

2. Sitzung: 13. April 2023

In dieser Sitzung erläuterten Herr Daniel FREY und Frau Katja STIEFENHÖFER einige Details zum Umfeld in Deutschland, wobei sie Themen wie die Wahlen in Berlin, das Update zum neuen Mietspiegel und einen Überblick über die finanziellen KPIs der deutschen Wettbewerber behandelten. Herr Daniel FREY schloss mit der Feststellung, dass Covivio Immobilien dank seines hochwertigen Portfolios gut aufgestellt ist, um die Herausforderungen des aktuellen Umfelds zu meistern.

Frau Katja STIEFENHOFER und Herr Arnaud BREMENT stellen die Tätigkeit des Unternehmens für das erste Quartal 2023 vor.

Außerdem erläuterte Frau Katja STIEFENHÖFER 2 Änderungen bei den Finanzierungen gegenüber dem ursprünglichen Haushaltsplan 2023:

–Abschluss eines zusätzlichen Darlehens in Höhe von 16 Mio. € und Gespräche mit Banken über eine neue 10-Jahres-Finanzierung von 65 Mio. € zu einem Zinssatz von 4,18 % für das Amadeus-II-Portfolio

–Wechsel des Darlehensnehmers von der Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft mbH auf die Covivio Valore 6 S.à.r.l und Tausch der Sicherheiten von PP49 Letting Part in Vermögenswerte der Covivio Valore 6

Der Aufsichtsrat der Covivio Immobilien SE hat den 2 Finanzierungsänderungen einstimmig zugestimmt.

Herr Arnaud BREMENT und Herr Daniel FREY stellten den Aktionsplan für Privatisierungen und Blockverkäufe vor. Was die Privatisierungen betrifft, so beschleunigt Covivio Immobilien die Markteinführung weiterer Objekte und führt neue Marketingmaßnahmen ein, um den Vermarktungsprozess zu beschleunigen. Für Blockverkäufe sind derzeit 2 Portfolios im Angebot:

–Hunter: ein 3-Assets-Portfolio mit 84 % Gewerbefläche, ein erstes Angebot von 29 Mio. € von einem Berliner Family Office erhalten

–PP49 Vermietungsteil: ein neues Gebäude, das im Jahr 2022 geliefert wird, ein Angebot von 40,5 Mio. € von einem Fonds erhalten

Der Aufsichtsrat der Covivio Immobilien SE hat den 2 Veräußerungsprojekten einstimmig zugestimmt und den Vorstand der Covivio Immobilien ermächtigt, die Veräußerungen abzuschließen und durchzuführen.

Herr Daniel FREY und Herr Arnaud BREMENT präsentierten auch die Ausrichtung des Portfolios an der EU-Taxonomie und die 3 Hauptpfeiler der ESG-Strategie von Covivio Immobilien:

–Verbesserung der Qualität des bestehenden Portfolios

–Schaffung nachhaltiger neuer Gebäude

–Ein Vorbild in der Branche sein

3. Sitzung: 12. Juli 2023

In dieser Sitzung gab Herr Daniel FREY einen Überblick über das aktuelle wirtschaftliche Umfeld, wobei er auf die steigenden Zinsen, den deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumens, die laufende Neubewertung von Vermögenswerten, den aktualisierten Mietspiegel in Berlin und den Abschlussbericht der benannten Kommission zur Sozialisierung der großen Wohnungsunternehmen in Berlin einging.



Nach der Prüfung des Halbjahresabschlusses stellte der Aufsichtsrat von Covivio fest, dass die Ergebnisse des Unternehmens trotz des herausfordernden Umfelds, das von Herrn Daniel FREY und Frau Katja STIEFENHÖFER dargestellt wurde, von hoher Qualität sind. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die Aktualisierungen bezüglich des reduzierten Hunter-Portfolios und des PP49-Vermietungsteils zur Kenntnis genommen und diesbezüglich keine Einwände erhoben.

4. Sitzung: 15. November 2023

Herr Daniel FREY erläuterte zu Beginn der Sitzung die Situation in Deutschland, die mit der in Frankreich vergleichbar ist: sinkende Preise, steigende Mieten, ein sehr schwacher Investitionsmarkt und Herausforderungen in der Entwicklungs- und Bauindustrie, die durch mehrere Insolvenzen gekennzeichnet sind.

Herr Daniel FREY präsentierte das verkaufte Privatisierungsvolumen und spezifische Einblicke in die jüngsten Transaktionen bei Blockverkäufen. Er fuhr fort mit detaillierten Informationen über das "Frieda"-Portfolio:

Ziel ist es, einen Teil der Anteile an einer Berliner PropCo zu veräußern, ein Joint Venture mit einem institutionellen Investor zu gründen und die Mehrheit, das Asset- und Propertymanagement des Portfolios sowie die attraktive Finanzierung zu erhalten

Ein Lot von 274 Mio. € wurde im Oktober 2023 von CDC für 49 % des Portfolios ausgegeben. Nach einer Exklusivitätsperiode von 10 Wochen könnte die Unterzeichnung Anfang 2024 erwartet werden.

Der Aufsichtsrat der Covivio Immobilien SE hat einstimmig dem Verkauf eines Teils der Anteile am "Frieda"-Portfolio zugestimmt und den Vorstand der Covivio Immobilien SE ermächtigt, den Verkauf abzuschließen und durchzuführen.

Anschließend stellte Frau Katja STIEFENHÖFER alle Elemente der Prognose 2023 vor, die vom Aufsichtsrat einstimmig genehmigt wurde.

Herr Daniel FREY stellt die 4 Säulen des Haushalts 2024 vor:

–Investitionen: 2024 sind keine Übernahmen geplant.

–Veräußerungen: Das Privatisierungsportfolio soll von 150 MW Ende 2022 auf 290 Mio. € Ende 2024 erhöht werden.

–Investitionen/Entwicklung: Erhöhung der umweltfreundlichen Investitionen, um die CO₂-Ziele zu erreichen, sowie Verschiebung oder Streichung von "Built-To-Rent"-Projekten mit größerem Schwerpunkt auf der Entwicklung für den Verkauf.

–Verwalten der Kosten

Nach der Vorstellung der Einzelheiten durch Frau Katja STIEFENHÖFER genehmigt der Aufsichtsrat einstimmig das Budget 2024.

Darüber hinaus nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrats Kenntnis von den im Jahr 2023 durchgeführten Prüfungen, dem für 2024 vorgeschlagenen Plan für die Rechnungsprüfung und die interne Kontrolle, den drei wichtigsten Vorschriften (DSGVO, Sapin-2-Gesetz und Geldwäschebekämpfung) und den zur Bewältigung dieser Themen ergriffenen Compliance-Maßnahmen sowie der Risikokarte und dem damit verbundenen Aktionsplan.

Prüfung des Jahresabschlusses und des konsolidierten Jahresabschlusses für das Haushaltsjahr 2023

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

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

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 14. Februar 2024 den Jahresabschluss beraten und intensiv erörtert. In dieser Sitzung berichtete der Abschlussprüfer über die Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Der Abschlussprüfer beantwortete alle Fragen des Aufsichtsrates eingehend. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht und das Ergebnis der Prüfung zur Kenntnis genommen.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 jeweils unter Berücksichtigung des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers sowie des Vorschlags des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns und des Ausschüttungsvorschlags geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung billigt er den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss in der Aufsichtsratsitzung am 14. Februar 2024 entsprechend den Empfehlungen des



Vorstands. Er ist damit gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht gebilligt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat zugestimmt und der Hauptversammlung empfohlen, einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

Paris, 15. Februar 2024

Für den Aufsichtsrat

Christophe Kullmann, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Covivio Immobilien SE