

Was für morgen zählt

# Wohnen innovativ denken



# Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	2016	2017	2018	2019	2020
Segmenterlöse Total	2.436,5	2.822,0	3.610,7	4.111,7	4.370,0
Adjusted EBITDA Total	1.186,5	1.319,7	1.554,8	1.760,1	1.909,8
Adjusted EBITDA Rental	1.046,2	1.148,7	1.315,1	1.437,4	1.554,2
Adjusted EBITDA Value-add	57,0	102,1	121,2	146,3	152,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales		62,2	79,1	91,9	92,4
Adjusted EBITDA Development		6,7	39,4	84,5	110,9
EBITDA IFRS	1.083,7	1.271,8	1.534,4	1.579,6	1.822,4
Group FFO		975,0	1.132,0	1.218,6	1.348,2
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia		920,4	1.069,7	1.165,6	1.292,0
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia		40,0	40,0	40,0	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner		14,6	22,3	13,0	16,2
Group FFO pro Aktie in €*		2,01	2,18	2,25	2,38
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	3.236,1	3.434,1	3.517,9	4.131,5	3.719,8
EBT	3.859,8	4.007,4	3.874,3	3.138,9	5.014,4
Periodenergebnis	2.512,9	2.566,9	2.402,8	1.294,3	3.340,0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	828,9	946,0	1.132,5	1.555,9	1.430,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	416,4	-1.350,1	-3.892,5	-2.505,7	-1.729,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.812,4	-870,5	3.041,5	902,8	402,6
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	792,4	1.124,8	1.569,4	1.971,1	1.935,9
davon Instandhaltung	320,1	346,2	430,4	481,6	592,0
davon Modernisierung	458,4	712,9	904,7	996,5	908,4
davon Neubau	13,9	65,7	234,3	493,0	435,5

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019**	31.12.2020
Verkehrswert des Immobilienbestands	27.115,6	33.436,3	44.239,9	53.316,4	58.910,7
Adjusted NAV	14.328,2	18.671,1	23.262,6	28.199,6	33.651,8
Adjusted NAV pro Aktie in €*	30,75	38,49	44,90	52,00	59,47
LTV in %	41,6	39,8	42,8	43,1	39,4

Nichtfinanzielle Kennzahlen	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	392.350	409.275	480.102	494.927	489.709
davon eigene Wohnungen	333.381	346.644	395.769	416.236	415.688
davon Wohnungen Dritter	58.969	62.631	84.333	78.691	74.021
Anzahl erworbener Einheiten	2.815	24.847	63.706	23.987	1.711
Anzahl verkaufter Einheiten	26.631	11.780	15.102	4.784	3.677
davon Recurring Sales	2.701	2.608	2.818	2.607	2.442
davon Non-core Disposals	23.930	9.172	12.284	2.177	1.235
Anzahl neu gebauter Wohnungen	40	250	1.108	2.092	2.088
davon für den eigenen Bestand	40	250	638	1.301	1.442
davon für den Verkauf an Dritte	-	-	470	791	646
Leerstandsquote in %	2,4	2,5	2,4	2,6	2,4
Monatliche Ist-Miete in €/m²	6,02	6,27	6,52	6,93	7,16
Mietsteigerung organisch in %	3,3	4,2	4,4	3,9	3,1
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	7.437	8.448	9.923	10.345	10.622

EPRA-Kennzahlen in Mio. €	2016	2017	2018	2019**	2020
EPRA NAV	17.047,1	21.284,6	26.105,0	29.592,5	35.146,5
EPRA NAV pro Aktie in €*	36,58	43,88	50,39	54,57	62,11
EPRA NNNNAV	12.034,4	14.657,5	17.669,5	18.554,8	22.038,1
EPRA NTA				29.762,2	35.488,6
EPRA NTA pro Aktie in €*				54,88	62,71
EPRA NRV				37.065,9	43.677,3
EPRA NRV pro Aktie in €*				68,35	77,18
EPRA NDV				17.161,9	20.543,4
EPRA Überschuss (EPRA Earnings)	675,6	838,2	932,5	1.075,8	1.196,9
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net initial yield) in %	4,1	3,7	3,5	3,3	3,0
EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped-up net initial yield) in %	4,1	3,7	3,5	3,3	3,0
EPRA Leerstandsquote (EPRA Vacancy rate) in %	2,2	2,3	2,3	2,4	2,3
EPRA Kostenquote inkl. direkte Leerstandskosten (EPRA Cost ratio (incl. direct vacancy costs)) in %	28,4	26,3	25,9	25,8	26,8
EPRA Kostenquote exkl. direkte Leerstandskosten (EPRA Cost ratio (excl. direct vacancy costs)) in %	27,0	24,8	24,6	24,5	25,6

\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

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

# Inhalt

## Was für morgen zählt – Wohnen innovativ denken Wo die Zukunft entsteht

### Unternehmen und Aktie

- 12 Brief des Vorstands
- 16 Bericht des Aufsichtsrats
- 23 Vorstand
- 24 Aufsichtsrat
- 26 Corporate Governance
- 34 Im Überblick
- 36 Vonovia SE am Kapitalmarkt

### Zusammengefasster Lagebericht

- 46 Grundlagen des Konzerns
- 53 Innovationsplattform Vonovia
- 56 Nichtfinanzielle Erklärung
- 73 Portfoliostruktur
- 83 Unternehmenssteuerung
- 88 Wirtschaftsbericht
- 115 Weitere gesetzliche Angaben
- 124 Chancen und Risiken
- 138 Prognosebericht

### Konzernabschluss

- 142 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 143 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 144 Konzernbilanz
- 146 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 148 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 150 Konzernanhang

### Informationen

- 234 Anteilsbesitzliste von Vonovia
- 249 Weitere Angaben zu den Organen
- 252 Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen Abschlussprüfers
- 259 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über  
eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der  
nichtfinanziellen Konzernklärung
- 261 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 262 Berichterstattung nach EPRA
- 269 Glossar
- 272 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

#### VERWEISE

auf Seite im Bericht  
→ S. 167

auf Webseite  
 [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

#### HINWEIS

Um der Vielfalt an Geschlechtern im vorliegenden Text gerecht zu werden, verwenden wir den Gender:Doppelpunkt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen jedoch auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

# Wo die Zukunft entsteht

Klimawandel, Digitalisierung, Urbanisierung, demografischer Wandel: Die Megatrends geben auch bei Vonovia die Richtung vor. Über den Bereich Innovation & Business Building (I&BB) treibt das Unternehmen die relevanten Themen kunden- und datenzentriert voran. Besonders im Fokus: CO<sub>2</sub>-neutrales Wohnen in den Quartieren.

## Neue Ideen:

Innovationsmanagement (Generierung und Erst-analyse neuer Ideen für Produkte und Services)



## Neue Geschäftsfelder:

- > **Business Building**  
Weiterentwickeln von Produkt- und Serviceideen für die Kund:innen hin zu neuen Geschäften
- > **Quartierssysteme**  
Erforschen und Entwickeln von Lösungen mit Quartiersbezug (z. B. Wärme, Strom, Mobilität)
- > **Energieerzeugung**  
Entwicklung von Lösungen mit Fokus auf Erneuerbare Energien und CO<sub>2</sub>-Reduktion

## Verifizierung & Beschleunigung:

- > **Advanced Analytics**  
Vorantreiben datengetriebener Use Cases mit eigener digitaler Data-Science-Expertise

## Eine Aufgabe und eine Chance

Die langfristigen sozialen, technologischen und ökologischen Veränderungen beeinflussen maßgeblich auch die Wohnungswirtschaft. Sie wirken sich auf die Kundenbedürfnisse und auf die zukünftige Rolle von Wohnungsunternehmen aus. Bei allen Themen steht für Vonovia das Quartier im Mittelpunkt. Bei der dezentralen Klimawende soll es die entscheidende Rolle spielen.

Ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050 – so lautet das Ziel, auf das sich Vonovia verbindlich in ihrem Klimapfad festgelegt hat. Auf ihrer ersten, gemeinsam mit der Fraunhofer Energie-Allianz und der Deutschen Energie-Agentur (dena) veranstalteten Klimakonferenz, hat Vonovia fünf Handlungsfelder für das energieautarke Quartier der Zukunft identifiziert: Sanierungsrate, erneuerbare Energien, Systemwechsel, Stromversorgung, Mobilität und Mieter:innen. Dazu braucht es neben den heutigen Maßnahmen weitere Forschungen und Förderungen. Und es braucht gute Ideen, wie Vonovia das Wohnen von morgen gestaltet.



**„Wir wenden Technologie nicht an, weil wir so fasziniert von ihr sind, sondern um daraus nützliche Services für unsere Kund:innen abzuleiten. Bei der Innovationsentwicklung arbeiten wir immer nach dem Prinzip kundenzentriert nach außen, datenzentriert nach innen.“**

### **Alexander Weihe**

Bereichsleitung Innovation & Business Building



Hier kommt die neu aufgestellte Abteilung Innovation & Business Building ins Spiel. Alexander Weihe und sein 20-köpfiges Team entwickeln in einem stringenten, klar organisierten Innovationsprozess neue Lösungen, die später einmal einen echten Mehrwert liefern: für die Menschen, die Gesellschaft und vor allem für das Klima. Für die beteiligten Mitarbeiter:innen gestaltet sich der berufliche Alltag genauso abwechslungsreich wie inspirierend. Denn um effiziente Antworten auf zukünftige Szenarien zu finden, denken sie über das eigentliche Kerngeschäft hinaus und entwickeln sogar komplett neue Geschäftsmodelle.

### **Innovationsquartier in Bochum-Weitmar**

Eines der wegweisenden Forschungs- und Entwicklungsprojekte von I&BB befindet sich in Bochum-Weitmar. Das Quartier mit seinen 1.540 Wohnungen aus der Mitte des 20. Jahrhunderts ist ein innovatives Beispiel für die ökologisch und ökonomisch effiziente Energieversorgung in urbanen Quartieren. Im laufenden Betrieb werden verschiedene Technologien auf neuartige, intelligente Weise kombiniert, um den Energieverbrauch zu senken und die Sektorenkopplung >

### **„1.000 Dächer“-Programm**

Das 2019 initiierte Innovationsprojekt geht in Serie. Jedes Dach, das sich eignet, baut Vonovia zukünftig mit Photovoltaik aus. Die erzeugte Energie soll perspektivisch direkt als Mieterstrom in den Quartieren verwendet werden.



## Unterstützung der Initiative „Energiesprung“

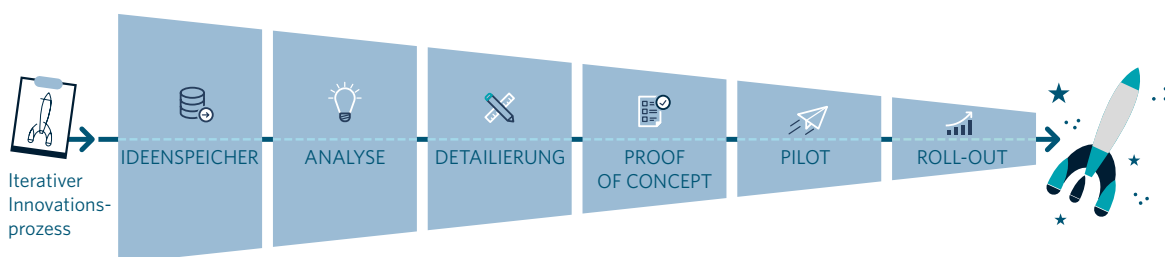
- > Neuartiger, serieller Sanierungsstandard, der für hohen Wohnkomfort, minimale Sanierungszeiten und ein innovatives Finanzierungsmodell steht
- > Ziel: Sanierung auf NetZero (Energieerzeugung = Energieverbrauch)
- > Erste Piloten gestartet
- > Umfangreiche Beteiligung am sogenannten „Volume-Deal“ der dena, einer Absichtserklärung von Wohnungs- und Bauwirtschaft, in den nächsten vier Jahren über 11.600 Wohnungen seriell zu sanieren

> voranzubringen, also die Vernetzung von Strom, Wärmenetzen und Mobilität. Zudem entsteht hier die „Energiezentrale der Zukunft“, eine Art gläserne Technikzentrale, die für 81 Wohnungen Energie liefern soll. Dabei werden unterschiedliche innovative Technologien genutzt, wie ein Elektrolyseur zur Produktion von Wasserstoff aus Strom, Brennstoffzellen oder Wärmepumpen, die dazu führen, dass die anliegenden Gebäude und Haushalte zu 60 % mit dezentral erzeugter CO<sub>2</sub>-freier Wärme versorgt werden. Den benötigten Strom erzeugt Vonovia zu 25 % lokal aus eigenen Photovoltaik-Anlagen auf den Hausdächern. Durchgeführt wird dieses Pilotprojekt unter dem Dach des Open District Hub,



Die gläserne Technikzentrale liefert für 81 Wohneinheiten Energie.

### Von der Idee zur Serienreife: Der Innovationsprozess



einer Forschungsinitiative unter Führung mehrerer Fraunhofer-Institute. Vonovia gehört zu den Gründungsmitgliedern des ODH.

### Daten bereiten den Weg

Ein wichtiger Beschleuniger und Möglichmacher für Innovationen ist der fortschrittliche Umgang mit Daten. Eigens hierfür wurde innerhalb von I&BB die Abteilung „Advanced Analytics“ gegründet. Mittels modernster Algorithmen



## Start-up-Challenge

Gemeinsam mit der Gründerallianz Ruhr rief Vonovia im April 2020 Start-ups auf, ihre Ideen für innovative, datenbasierte Problemlösungen zu präsentieren. Teilnehmende Start-ups erhielten die Chance auf bis zu 20.000 € Preisgeld sowie eine dreimonatige Kooperation mit den Unternehmen.

findet sie innovative Ansätze, aus den vorhandenen Daten „mehr“ zu machen. So entstehen etwa Use Cases, die Modernisierungen in den Quartieren noch effizienter steuern. Oder neue Scoring-Modelle, die die Bedürfnisse und die individuelle Lebenssituation der Kund:innen noch exakter mit dem Wohnungsangebot abgleichen und so für mehr Zufriedenheit sorgen. Über allem steht natürlich der Datenschutz, der eine hohe Sicherheit garantiert und für eine breite Akzeptanz wesentlich ist.

## „Open Innovation“ – Zukunft entwickelt man nur gemeinsam

Vom Flat-Fee-Wohnen bis zur Kita as a Service: Eine Vielzahl an innovativen Ansätzen befinden sich aktuell im Ideenspeicher von I&BB. Aber wie entstehen diese Ideen? Und wie geht es mit ihnen weiter? Dr. Isabel Ohlies ist als Teamleitung Innovationsmanagement hauptverantwortlich für den iterativen Innovationsprozess, der mit der gezielten Suche nach relevanten Trends und Themen beginnt. Oberstes Prinzip hierbei: Open Innovation. Einflüsse und Anregungen von außen sind nicht nur gewünscht, sondern auch unbedingt notwendig, um wirklich neue und unabhängige Ideen zu generieren. >

„Auch interne Themen behandeln wir manchmal wie Start-ups oder Ventures. Und wenn sie weit genug entwickelt sind, werden sie als ein neues, großes Geschäftsfeld gemanagt.“

### Dr. Isabel Ohlies

Teamleitung Innovationsmanagement  
Innovation & Business Building

Klimakonferenz in Berlin mit Vonovia, der dena und der Fraunhofer Energie-Allianz



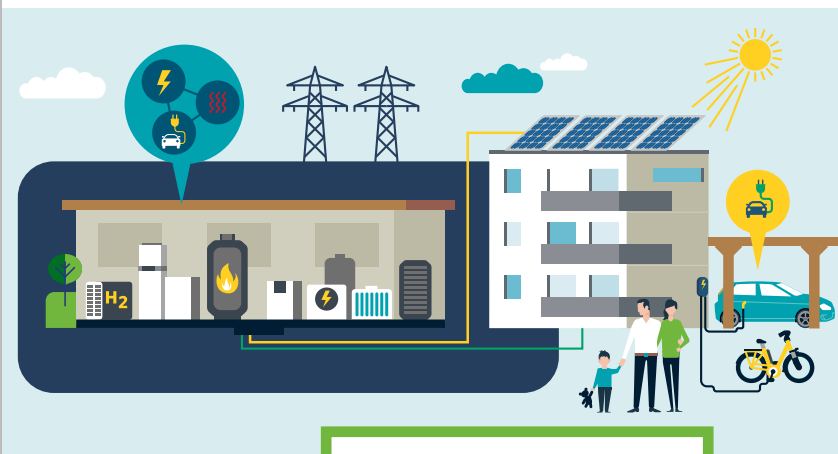
➤ Eine der insgesamt vier Methoden zur Ideengenerierung konzentriert sich auf das Scouting der aktuellen Start-up-Szene. Hier finden sich nicht selten interessante Start-ups aus den unterschiedlichsten Branchen, mit denen sich dann Möglichkeiten für eine Zusammenarbeit ergeben. Das kann eine klassische Nutzung der jeweiligen Dienstleistung sein, aber auch eine strategische Partnerschaft oder eine Beteiligung. Und manchmal geht die Kooperation sogar noch weiter. Das Start-up „Dynamic Components“ hat mit seiner spannenden Lösung für das Monitoring von Aufzügen

beispielsweise so überzeugt, dass das komplette Team an Bord geholt wurde und als Teil von Vonovia Engineering dieses und weitere Projekte vorantreibt.

Neue Ideen entstehen auch durch den engen Austausch mit Universitäten und Forschungseinrichtungen sowie offene Ideation-Workshops. Dabei sind ausdrücklich auch Beschäftigte anderer Fachabteilungen zum



Mit gutem Beispiel voran: Viele Vonovia Mitarbeiter:innen sind mit dem Fahrrad oder dem E-Bike unterwegs. Über 200 Diensträder sind schon im Einsatz.



## E-Mobilität als Teil der Sektorenkopplung

Wie E-Mobilität intelligent mit einem Energiemanagementsystem vernetzt werden kann, zeigt das Pilotprojekt „Energiezentrale der Zukunft“ in Bochum-Weitmar. Hier testet Vonovia die Kopplung von Energiesektoren über die eigens angelegte Forschungszentrale, über die die grüne Energie dann bedarfsorientiert an die Mieter:innen verteilt wird, z. B. auch an Ladestationen und E-Wallboxen.

Mitmachen aufgefordert. Verstärkt finden diese Workshops mit den Teams in den Regionen statt, die deutlich näher an den Kund:innen sind und die spezifischen Bedürfnisse und Probleme in den Austausch einbringen können. Und dann werden selbstverständlich auch strategische Fragen und Themen innerhalb des Unternehmens an die I&BB-Abteilung herangetragen, die weiterverfolgt werden.

Projektideen, die es schaffen, werden bis zur Serienreife konsequent gemanagt. Sie werden analysiert, detailliert ausgearbeitet und pilotiert. Danach findet der Roll-out statt, in dem die letzten möglichen Kinderkrankheiten ausgeräumt werden und Produkte und Services solange optimiert werden, bis sie in der Praxis einwandfrei funktionieren. An dieser Stelle heißt es loslassen und abgeben: Eine operative Geschäftsabteilung übernimmt. So wurde beispielsweise der Energievertrieb erfolgreich auf den Markt gebracht.



## Mobilitätskonzepte – Fahrt aufnehmen für den Klimaschutz

Quartiere sind ein wichtiger Bestandteil der Mobilitätswende. I&BB will gemeinsam mit den Kommunen und lokalen Akteuren Mobilitätskonzepte für die bestehenden Quartiere entwickeln, testen und umsetzen. Eines der Ziele: bis 2030 10.000 Lademöglichkeiten, sogenannte Wallboxen, für die Mieter:innen installieren.

Für Jana Tischendorf, die als Innovationsmanagerin von I&BB den Bereich der Mobilität vorantreibt, ist es besonders wichtig, Lösungen aus dem Quartier heraus zu entwickeln. Denn jedes Quartier ist einzigartig und hat ganz unterschiedliche lokale Begebenheiten und Bedürfnisse. Mit ihrem Team arbeitet sie an der Entwicklung verschiedener skalierbarer Mobilitätskonzepte, aus denen sich die Regionen, je nach Bedarf im Quartier, das Passende raussuchen können. Die Umsetzung der Konzepte erfolgt in enger Abstimmung mit den Regionalverantwortlichen sowie teilweise in Abstimmung mit den Kommunen. Die Leitlinien sind dabei ➤



Neben den privaten Wallboxen errichtet Vonovia auch öffentliche Ladestationen.

„Der Bedarf nach Elektromobilität ist in den letzten Jahren gestiegen – deswegen wollen wir unseren Bestand zügig durch öffentliche und private Ladestationen ‚elektrifizieren‘.“

**Jana Tischendorf**

Innovationsmanagerin  
Quartierssysteme



Alexander Weihe und sein Team nutzen für die Ideenfindung auch Inspiration von außen.



**„Wir möchten einfache, digitale Services auf Basis einer eigenen Plattform entwickeln. In puncto Hardware denken wir allerdings an offene Systeme und möglichst schlanke Prozesse. Denn zu viel Smarthome schafft häufig den gegenteiligen Effekt.“**

**Maximilian Breß**

Innovationsmanager Business Building

➤ z. B. die Bezahlbarkeit und Umweltfreundlichkeit der Lösungen. Denn die Fortbewegung der Zukunft soll nachhaltig und für jeden zugänglich sein.

## Wallbox auf Mieterwunsch

Elektromobilität ist bei der Energiewende nicht wegzudenken. E-Roller, E-Scooter oder E-Lastenfahrräder: Um die umweltschonende Antriebsart in die Quartiere einziehen zu lassen, gilt es zum einen, Elektrofahrzeuge im Rahmen von einfachen Car- oder Bike-sharing-Modellen zur Verfügung zu stellen. Gemeinsam mit Dienstleistungsunternehmen pilotiert I&BB hier bereits zukunftsreife Angebote.

Gleichzeitig ist ein gezielter Ausbau der Ladeinfrastruktur von entscheidender Bedeutung. Jana Tischendorf forciert sowohl die Installation öffentlicher standortbasierter Ladesäulen, die alle nutzen können, als auch private Lösungen. Mieter:innen mit eigenem



Stellplatz sollen auf Wunsch E-Wallboxen erhalten und den Stromverbrauch einfach über Vonovia abrechnen können. Bei I&BB denkt man das Gesamtkonzept der Mobilität aber noch einen Schritt weiter: Langfristig soll im Quartier erzeugter Strom auch zum Laden genutzt werden können. In Bochum-Weitmar wird Vonovia zukünftig das effiziente Zusammenspiel von Strom, Wärme und Elektromobilität im laufenden Betrieb testen und erforschen.

## Neue Geschäftsmodelle – die Ideen gehen nicht aus

Alles andere als klassische Immobilien-themen: Maximilian Breß schätzt die Vielfalt und die Abwechslung, die ihm im Bereich Business Building bei Vonovia täglich begegnen. Als Innovationsmanager ist er inhaltlicher und organisatorischer Begleiter der Projekte zu den Schwerpunktthemen Digitalisierung, Smarthome und Gesundheit. Und nicht ganz zufällig greift das auch alles ineinander.

Seine Vision ist es, dass die Mieter:innen zukünftig über eine einzige App oder Plattform von Vonovia alle möglichen Anliegen im Haushalt oder im Quartier steuern können. Wie zum Beispiel den digitalen Paketkasten.

## Smarter Paketservice fürs Quartier

In Berlin, Aachen und Dortmund testete Maximilian Breß in einem Pilotprojekt, wie sich Mieter:innen ihre Pakete noch bequemer nach Hause liefern lassen können. Dabei werden digitale Paketkästen mit offenem System in den Quartieren aufgestellt, zu denen sowohl die großen Logistikfirmen als auch die privaten Zustelldienste Zugang haben. Das bedeutet auch: Das Paket ist nur der Anfang. Weitergedacht könnten die Kästen als ein digitales Warenaustauschsystem für die lokale Gemeinschaft dienen. Wo die Kfz-Werkstatt den Autoschlüssel zurückgeben kann oder die Nachbarschaft sich gegenseitig Bücher ausleiht. Oder Vonovia als Einzugs-service Werkzeug hinterlegt.

Digitale Paketkästen könnten zukünftig als Austauschplattform für alle dienen.



### Noch eine Idee: der digitale Waschraum

Wer selbst keine Waschmaschine in der Wohnung hat, kann via App, Browser oder Hotline gemeinschaftliche Geräte buchen und zum gewünschten Zeitraum nutzen. Die Abrechnung erfolgt automatisch. Eine Kooperation mit „WeWash“ macht's möglich.

## Vielseitige Assistenz im Alter

Eine weitere Idee fördert das betreute bzw. altersgerechte Wohnen in den Quartieren. Ein digitaler Assistenzservice, der z. B. auf einer sprachgesteuerten Software basiert, gibt älteren Personen die Sicherheit, im Notfall nicht alleine zu sein. Sollte etwas Unerwartetes, wie ein Sturz, geschehen, wird nun automatisch ein Alarm ausgelöst, der die Vertrauensperson oder direkt den Notruf kontaktiert. Spannend ist der Gedanke, dass die Mieter:innen über die gleiche Plattform auch die Heizung steuern, das digitale Türschloss bedienen oder spielerische Elemente nutzen können, wie Gehirnjogging oder ein Wissensquiz. Und das alles so benutzerfreundlich gestaltet, dass man auch mit über 80 Jahren leichten Zugang findet. <





# Unternehmen und Aktie

Weil wir ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen sind, können wir uns an der Lösung der gesellschaftlichen Aufgaben beteiligen. Gleichzeitig können wir unseren Aktionärinnen und Aktionären in diesem Jahr wieder eine attraktive Dividende ausschütten. Das ist möglich, weil unser Geschäftsmodell auf einer soliden und breiten Basis steht und als Ganzes erfolgreich ist.

12	Brief des Vorstands
16	Bericht des Aufsichtsrats
23	Vorstand
24	Aufsichtsrat
26	Corporate Governance
34	Im Überblick
36	Vonovia SE am Kapitalmarkt

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

auf den ersten Blick kann man einer Krise wenig Gutes abgewinnen. Erst recht nicht, wenn sie unseren Alltag so tiefgreifend beeinflusst wie zurzeit die Corona-Pandemie. Bei näherer Betrachtung hat jede Krise jedoch auch etwas Konstruktives. Sie ermöglicht uns einen Perspektivwechsel, und sie lenkt unsere Aufmerksamkeit auf das Wesentliche. So haben sich Forscher weltweit darauf fokussiert, in kürzester Zeit einen Impfstoff zu entwickeln. Wir sehen den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft und die Hilfsbereitschaft unter Nachbarn.

**Wir brauchen diesen Fokus auf das Wesentliche. Zuversicht. Gegenseitiges Vertrauen.** In Politik und Wirtschaft. Im privaten und beruflichen Miteinander.

Vor acht Jahren habe ich bei Vonovia meine Aufgaben übernommen. **Seitdem begleitet mich jeden Tag die Aufgabe, unserer unternehmerischen Verantwortung gerecht zu werden;** die Interessen von Mieterinnen und Mietern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, der Gesellschaft und die angemessene Erfolgsbeteiligung der Aktionärinnen und Aktionäre auszubalancieren.

Wer wirtschaftlich stabil aufgestellt und im Gleichgewicht ist, kann sich um seine gesellschaftlichen Aufgaben kümmern. Er kann an den Lösungen für die Herausforderungen unserer Zeit mitarbeiten. Das haben wir auch in 2020 wieder getan.

**Wir haben unseren Mieterinnen und Mietern gezeigt, dass wir für sie da sind.** In den Lockdown-Phasen haben wir unsere Kommunikation nochmals intensiviert. Wir versichern weiterhin, dass niemand aufgrund der Pandemie fürchten muss, seine Wohnung zu verlieren. Über den Verzicht auf Mieterhöhungen, Kündigungsstopp und andere Hilfestellungen haben wir soziale Härten abgefedert. Was auch immer in dieser außergewöhnlichen Zeit die Aufgabe war, wir konnten meistens eine Lösung finden.

**Mit Hilfe unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.** Sie haben mit besonderem Einsatz den Geschäftsbetrieb aufrechterhalten. Vor Ort mit entsprechendem Schutz.

Von zu Hause digital. Alle unter erhöhter Belastung. Gemeinsam haben wir zeigen können, was mit Zusammenarbeit möglich ist. Und wir haben erlebt, wie das Vertrauen wächst: Die Wege sind direkter. Und die Selbständigkeit in der Aufgabenerfüllung hat sich erhöht. Diese neue Verantwortlichkeit wird bleiben.

Was mich besonders freut, ist, dass unser Kundenzufriedenheitsindex CSI (Customer Satisfaction Index) im Jahresdurchschnitt trotz der Krise deutlich um mehr als acht Prozent gestiegen ist. Dies zeigt, dass die Mieterinnen und Mieter unser Engagement positiv sehen.

Unsere Strategie ist seit unserem Börsengang 2013 erfolgreich. Im Geschäftsjahr 2020 haben wir herausgearbeitet, was wir seit Jahren für mehr Nachhaltigkeit und Klimaschutz tun. Zudem haben wir Stakeholderinnen und Stakeholder wie Mieterverbände, Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler sowie Politikerinnen und Politiker befragt, welche Anforderungen sie an uns in Bezug auf Klimaschutz, bezahlbares Wohnen und den demografischen Wandel stellen.

Als Ergebnis unserer Analyse haben wir unser Steuerungssystem neu aufgesetzt: **An den neuen Nachhaltigkeits-Performance-Index SPI sind konkrete Ziele gekoppelt, die unsere Leistungen jedes Jahr messbar machen.** Diese zentrale nichtfinanzielle Kennzahl berücksichtigt Faktoren wie die jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, die Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Diversität und die Fortschritte bei der Barrierefreiheit im Bestand. Auch die Kundenzufriedenheit wird in den SPI einfließen.

In der Kommunikation mit Ihnen, den Aktionärinnen und Aktionären, war uns im vergangenen Jahr die Transparenz besonders wichtig. Wir haben die Kosten des Berliner Mietendeckels frühzeitig errechnet. Und der Corona-Lockdown war nur wenige Tage alt, da bezifferten wir bereits die möglichen Mindereinnahmen. In beiden Fällen werden Ihnen die Informationen bei der angemessenen Einordnung geholfen haben.

**Rolf Buch**

Vorsitzender des  
Vorstands (CEO)



**Arnd Fittkau**

Mitglied des  
Vorstands (CRO)



**Helene von  
Roeder**

Mitglied des  
Vorstands (CFO)



**Daniel Riedl**

Mitglied des  
Vorstands (CDO)



Zum Berliner Mietendeckel: Wir sehen, wie die Wohnungsnot eine Gesellschaft herausfordern kann. Im ersten Halbjahr 2021 erwarten wir das Urteil des Verfassungsgerichts, ob der Berliner Mietendeckel mit geltendem Recht vereinbar ist. Unabhängig vom Ausgang: Unsere Aufgaben werden bleiben. Deshalb brauchen wir Konzepte, mit deren Umsetzung wir den Menschen in den Ballungsräumen rasch neue bezahlbare Wohnungen anbieten können.

Unser Unternehmen konzentriert sich auf die Entwicklung solcher Konzepte. Und wir bauen. Im vergangenen Jahr haben wir bundesweit wieder mehr als 1.500 Wohnungen fertiggestellt. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,95 € pro m<sup>2</sup> steht Vonovia unverändert für bezahlbares Wohnen in Deutschland.

Wir können schneller und mehr bauen. Dazu braucht es aber zügigere Bauplanungs- und Genehmigungsprozesse sowie sinnvolle Änderungen im Bauordnungs- und Bauplanungsrecht. Im Hinblick auf die Geschwindigkeit kann – wie zurzeit in allen Sektoren und Industrien – auch die stärkere Einbindung digitaler Möglichkeiten erheblich helfen.

An den Finanzmärkten hat Nachhaltigkeit eine hohe Priorität. Auch in unserem Handeln hat das Klima einen festen Platz. Wir haben in den vergangenen Jahren rund 3 % unserer Gebäude energetisch saniert. Das sind ungefähr 10 % unseres jährlichen CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks.

Unsere Fortschritte werden auch von Nachhaltigkeitsratings anerkannt. So stieg Vonovia bei Sustainalytics in das erste Percentil der mehr als 12.000 weltweit bewerteten Unternehmen auf und wurde in den renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe aufgenommen.

Wir gehen jetzt den nächsten Schritt: Als erstes Wohnungsunternehmen haben wir im vergangenen Jahr einen klaren Klimapfad festgelegt. **Unser Ziel ist, unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2050 auf nahezu null zu reduzieren und somit als Unternehmen klimaneutral zu werden. Dafür haben wir uns für jedes Jahr verbindliche Zwischenziele gesetzt.**

Das ist ein anspruchsvolles Vorhaben, für das allein die Modernisierung von Gebäudehüllen und der Einkauf von regenerativen Energien nicht ausreichen. Deshalb arbeiten wir gemeinsam mit renommierten Instituten an neuen sektorenübergreifenden Energielösungen, die sich auf Quartiersebene umsetzen lassen.

**Operativ und wirtschaftlich haben wir 2020 an die positive Entwicklung der Vorjahre angeknüpft.**

Wir haben unsere Geschäftsprozesse – auch mit Hilfe der Digitalisierung – erneut verbessert und unser Value-add-Angebot ausgebaut. Die Integration des schwedischen

Portfolios von Hembla ist erfolgt. Wir erwarben in Deutschland kleine Bestände und beteiligten uns erstmals auch in den Niederlanden an einem Portfolio. Mit dem Erwerb von Bien-Ries stärkten wir zudem unser Developmentgeschäft im Rhein-Main-Gebiet.

Aufgrund der erfolgreichen Geschäftsentwicklung konnten wir unsere Prognosewerte einhalten und zum Teil übererfüllen. Die wesentlichen Wachstumsfaktoren waren unsere Akquisitionen und organisches Wachstum insbesondere durch Neubau und Modernisierung.

**Für die Abbildung unseres Erfolgs haben wir im vergangenen Jahr unsere Berichtskennzahlen überarbeitet.** Damit berichten wir transparenter und steuern unser Unternehmen ganzheitlicher.

Neu ist: In diesem Jahresabschluss stellen wir die Gesamtumsätze unserer vier Segmente, die Segmenterlöse Total, dar. Der Wert entspricht im Wesentlichen dem Gesamtumsatz des Konzerns. Er stieg gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % auf 4,4 Mrd. €. Das Adjusted EBITDA Total stieg um 8,5 % auf 1,9 Mrd. €. Unser operatives Ergebnis, der Group FFO, verbesserte sich um 10,6 % auf rund 1,35 Mrd. €. Pro Aktie stieg er um 6,0 % auf 2,38 €. Der Leerstand sank vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie noch einmal um 0,2 Prozentpunkte auf sehr niedrige 2,4 %.

Bei der Ermittlung der Vermögenswerte folgen wir den neuen Best-Practice-Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Neu erheben wir deshalb den EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) für den Nettovermögenswert unseres Immobilienportfolios. Er wird den Adjusted Net Asset Value (Adjusted NAV) ablösen. Der neue Wert konzentriert sich auf die Ermittlung der materiellen Vermögenswerte und liefert damit für Sie als Aktionärinnen und Aktionäre eine noch höhere Aussagekraft über den Wert des langfristig von uns gehaltenen Immobilienportfolios. Der EPRA NTA pro Aktie, mit dem wir insbesondere die Wertentwicklung unserer Immobilien messen, kletterte um 14,3 % auf 62,71 €. Im selben Zeitraum stieg der Adjusted NAV pro Aktie um 14,4 % auf 59,47 €. Zusätzlich berichten wir den Net Reinstatement Value (NRV), der mit 77,18 € pro Aktie den Vermögenswert repräsentiert, der erforderlich wäre, um das Unternehmen neu aufzubauen. Dieser Wert ist höher als der Adjusted NAV und der EPRA NTA, da er neben dem Immobilienportfolio auch die Aktivitäten im Bereich Value-add und Development berücksichtigt.

Der Verkehrswert des Portfolios erhöhte sich im Berichtszeitraum auf 58,9 Mrd. €. Darin enthalten ist der Anstieg aus der Bewertung der Immobilien von rund 4,9 Mrd. €, insbesondere durch Investitionen in Modernisierung und Neubau sowie die gestiegene Nachfrage nach Immobilien in den großen Städten.



Auf der Finanzierungsseite konnten wir im vergangenen Jahr am Anleihemarkt Kapital in Höhe von insgesamt 2,7 Mrd. € aufnehmen. Alle Emissionen waren mehrfach überzeichnet. Wir haben nachweislich selbst in schwierigen Zeiten einen exzellenten Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten. Dies spiegeln auch unsere stabilen Ratings wider. Ein Novum ist unsere erste voll digitale Namensschuldverschreibung über die etablierte Stellar Blockchain, die wir im Januar 2021 begeben haben.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir erwarten, dass wir unseren Weg 2021 erfolgreich fortsetzen werden. Dabei halten wir Ihre Interessen und die unserer Mieterinnen und Mieter und der Gesellschaft gut im Gleichgewicht. Ich bin dankbar, dass ich zusammen mit meinem Vorstandsteam ein Unternehmen führen darf, das eine hoch engagierte Führungsmannschaft hat und auf einem festen Fundament steht. Das verpflichtet. Und dieser Verpflichtung werden wir auch weiterhin nachkommen.

In wenigen Wochen schon, am 16. April, werden wir wie im vergangenen Jahr zu einer virtuellen Hauptversammlung zusammenfinden. Dort werden wir Ihnen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eine Dividende von 1,69 € pro Aktie vorschlagen. Unser Geschäftsmodell ist auch in schwierigen Zeiten widerstandsfähig und trägt zur Stabilisierung des Umfelds bei.

Gemeinsam mit meiner Vorstandskollegin Helene von Roeder sowie meinen Vorstandskollegen Arnd Fittkau und Daniel Riedl danke ich Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, unseren Partnerinnen und Partnern sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihr Vertrauen im vergangenen Jahr. Begleiten Sie uns auch durch das laufende Jahr. Wir zählen auf Sie!

Bochum, im März 2021

Ihr

Rolf Buch  
Vorsitzender des Vorstands



Rolf Buch (CEO)

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2020 stellte nicht nur die Unternehmenswelt, sondern die Gesellschaft als Ganzes vor große Herausforderungen. Mit der Pandemie bekam auch das Zuhause der Menschen noch einmal eine neue Bedeutung. Die Wohnung wurde für die Menschen zum zentralen Rückzugs- und Schutzort und war von einem Tag auf den anderen für viele zugleich mobiler Arbeitsplatz.

Der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Vonovia waren sich der Verantwortung für die Mieterinnen und Mieter von Beginn der Pandemie an bewusst. Sie hielten die Infrastruktur in den Wohnanlagen über den gesamten Krisenzeitraum aufrecht und sorgten dafür, dass die Kundinnen und Kunden auch auf die wichtigen Serviceleistungen nicht verzichten brauchten. Das Unternehmen sorgte auch dafür, dass Bewohnerinnen und Bewohner in schwierigen Situationen Unterstützung erhielten.

Der Vorstand kam seiner Verantwortung für die Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu jeder Zeit nach. Der Gesundheitsschutz für die Risikogruppen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die der Tätigkeit beim Kunden vor Ort oder in der Unternehmenszentrale und den Büros nachgingen, hatte stets höchste Priorität. Das Unternehmen setzte alle Schutzmaßnahmen um, die ein sicheres Arbeiten unter Pandemiebedingungen ermöglichten. Um die Infektionsrisiken zu reduzieren, ermöglichte Vonovia den Beschäftigten von Pandemiebeginn an das Arbeiten im Homeoffice im Sinne eines mobilen Arbeitens.

Der Aufsichtsrat wurde nach Ausbruch der Pandemie in einer gesonderten Telefonkonferenz am 20. März 2020 und am 2. April 2020 und in den weiteren Videokonferenzen vom Vorstand über die jeweils aktuelle Situation, die eingesetzte Taskforce, die eingeleiteten Maßnahmen und die Auswirkungen der Ausbreitung des Coronavirus sowie die Implikationen auf das operative Geschäft informiert.

Der Aufsichtsrat unterstützte den Vorstand in seinen Maßnahmenentscheidungen und bestärkte ihn in der weiteren Umsetzung. Dabei waren sich Aufsichtsrat und Vorstand der besonderen Sensibilität der Situation bewusst. Die Einschränkungen und Lockdowns waren und sind notwendig. Gleichzeitig stellen sie für Teile der Bevölkerung eine erhebliche wirtschaftliche Beeinträchtigung dar. Infolgedessen unterstützte der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Entscheidung, für Mieterinnen und Mieter, die vor dem Hintergrund der Pandemie in eine wirtschaftliche Schieflage oder Notlage geraten sind, Lösungen zu finden und von Kündigungen der Mietverhältnisse abzusehen.

Auch unter diesen besonderen Rahmenbedingungen setzte das Unternehmen seine Geschäftsentwicklung 2020 erfolgreich fort. Die operativen Vorhaben wurden erfolgreich fortgesetzt und die Geschäftszahlen erreichten die Prognosewerte.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2020 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat der Vorstand uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. Seinen Informationspflichten kam der Vorstand stets und in angemessener Tiefe nach.

Im Plenum und in unseren Ausschüssen hatten wir zu jeder Zeit ausreichend Gelegenheit, uns mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und Anregungen einzubringen. Wir haben alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität überprüft. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen haben wir unsere Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder den Statuten erforderlich war.

## Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse im Geschäftsjahr 2020

Mitglied	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Präsidial- und Nominierungsausschuss	Finanzausschuss	Teilnahmequote in %
Jürgen Fitschen	8/8	-	7/7	7/7	100
Burkhard Ulrich Drescher	7/8	3/4	-	-	83
Vitus Eckert	8/8	4/4	-	-	100
Prof. Dr. Edgar Ernst	7/8	4/4	-	-	92
Dr. Florian Funck	8/8	4/4	-	-	100
Dr. Ute Geipel-Faber	8/8	-	-	7/7	100
Daniel Just	8/8	-	-	6/7	93
Hildegard Müller	8/8	-	7/7	-	100
Prof. Dr. Klaus Rauscher	8/8	-	7/7	-	100
Dr. Ariane Reinhart	5/8	-	6/7	-	73
Clara-Christina Streit	8/8	-	7/7	7/7	100
Christian Ulbrich	8/8	-	-	6/7	93

### Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Das Aufsichtsratsgremium bestand im vergangenen Geschäftsjahr aus zwölf Mitgliedern. Wir standen dem Vorstand in den Sitzungen und darüber hinaus bei seinen wesentlichen Entscheidungen zur Seite. Dazu haben wir die geschäftliche Entwicklung des Unternehmens auch außerhalb der Sitzungen aufmerksam verfolgt. Im Rahmen einer vertrauensvollen Zusammenarbeit informierte uns der Vorstand regelmäßig über wichtige Ereignisse und die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

Insbesondere mit dem Vorstandsvorsitzenden, aber auch mit den anderen Vorstandsmitgliedern stand ich als Aufsichtsratsvorsitzender auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen und engen Austausch. Die Arbeitnehmervertretungen wurden in die Kommunikation wesentlicher Unternehmenssachverhalte über den Vorstand eingebunden. Über unternehmensrelevante Themen aus den Gesprächen zwischen dem Vorstand und den Vertretern der Betriebsräte des Konzerns hat mich der Vorstandsvorsitzende in angemessener Tiefe informiert. In diesem Zusammenhang hat der Vorstandsvorsitzende auch über die sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit zwischen dem Betriebsrat und Vorstand bei der Bewältigung der Herausforderungen der Corona-Pandemie berichtet. Über wichtige Erkenntnisse wurden die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung informiert. Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr nicht auf.

### Aufgabenschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns auch im Geschäftsjahr 2020 ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gruppe sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Schwerpunktthemen waren die Neuausrichtung von Investitionen aufgrund der veränderten gesetzlichen Regelungen zu Modernisierungen im Wohnimmobilienbestand, die Entwicklung der Quartiere und die Vornahme von Investitionen in neuen Wohnraum, das Heben von Chancen aus der Digitalisierung, die Portfoliostrategie, die Internationalisierung sowie die Prüfung und Begleitung der Gelegenheiten zum weiteren Portfolioausbau.

Darüber hinaus beschäftigten wir uns anlässlich des Inkrafttretens des „Gesetzes zur Umsetzung der zweiten europäischen Aktionärsrechterichtlinie“ (ARUG II) und einer Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK 2020) mit den hieraus resultierenden neuen Vorgaben zur Vergütung und zur Governance. Wir haben diese Vorgaben intensiv beraten und in einem angepassten Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat umgesetzt.

Ferner haben wir uns eingehend mit der zukünftigen Führungsaufstellung und der Nachfolgeregelung im Vorstand des Unternehmens beschäftigt.

### Sitzungen

Aufgrund der erforderlichen Corona-Schutzmaßnahmen und der vorgegebenen Kontaktbeschränkungen zur Reduzierung des Corona-Infektionsrisikos fand im Geschäftsjahr 2020 nur

eine Präsenzsitzung des Aufsichtsrats statt. Alle weiteren Sitzungen wurden im Wege von Telefonkonferenzen und Videokonferenzen abgehalten.

Der Aufsichtsrat trat insgesamt achtmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen: einmal in Form einer Präsenzsitzung im März, einmal im Rahmen einer Telefonkonferenz im Mai sowie sechsmal in einer Videokonferenz (Juni, September, Oktober, November und Dezember). Zweimal traf der Aufsichtsrat Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (März und Juni). Die Abwesenheit einzelner Mitglieder zu den acht Zusammenkünften war stets entschuldigt.

Die Teilnahme an den acht Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei rund 95 %. Kein Mitglied des Aufsichtsrats nahm während seiner Mandatszeit an weniger als der Hälfte der Sitzungen teil. Dasselbe gilt für die Ausschüsse. Zur Vorbereitung der Zusammenkünfte übermittelte uns der Vorstand rechtzeitig umfassend aussagekräftige schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge.

#### **Zu den einzelnen Sitzungen und ihren Inhalten**

Am **4. März 2020** trat der Aufsichtsrat zur Bilanz feststellenden Sitzung zusammen. Das Gremium billigte den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019. Die Tagesordnung sowie die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung wurden beraten und beschlossen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Vorschlag an die Hauptversammlung zur Ergebnisverwendung sowie dem Vorschlag zum Bezug der Dividendengewährung alternativ in bar oder über Aktien zu. Weiterhin billigte das Gremium den Bericht zur nichtfinanziellen Erklärung (NFE) und beschloss, KPMG mit der prüferischen Durchsicht des CSR-Berichts und der NFE für das Geschäftsjahr 2020 zu beauftragen. Im Zusammenhang mit der erfolgten Berichterstattung des Vorstands zur Geschäftsentwicklung in den einzelnen Segmenten ist u. a. die neu eingeführte Vonovia Kunden-App vorgestellt worden. Die Digitalisierung im Unternehmen und im Kundenservice war in diesem Kontext Gegenstand der Beratungen.

Unter dem Tagesordnungspunkt Personalangelegenheiten beriet das Gremium über Vergütungsthemen des Vorstands (u. a. Zielvereinbarungen, Short- und Long-Term-Incentive-Pläne, die Zielerreichung des Short-Term-Incentive-Plan 2019, die Auszahlung der Long-Term-Incentive-Plan-Tranche 2019) und fasste diesbezügliche Beschlüsse. Der Aufsichtsrat befasste sich weiterhin mit den grundsätzlichen Nachfolgeplanungen im Vorstand.

Im schriftlichen Verfahren stimmte der Aufsichtsrat am **30. März 2020** der Vorstandsentscheidung zu, die ordentliche Hauptversammlung am 30. Juni 2020 und erforderlichenfalls als virtuelle Veranstaltung abzuhalten.

In der Videokonferenz am **12. Mai 2020** befasste der Aufsichtsrat sich mit der aktuellen Lage und den Auswirkungen der Corona-Pandemie bei Vonovia. In diesem Zusammenhang bestätigte der Aufsichtsrat die Beschlussfassung des Vorstands, eine virtuelle Hauptversammlung auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen zur Corona-Pandemie unter den vom Vorstand definierten Maßgaben durchzuführen. Weitere Themen waren die Financial Performance, die operative Geschäftsentwicklung in den Segmenten Vermietung, Development und Value-add sowie die Entwicklungen in den schwedischen Konzerngesellschaften.

In den Beratungen zu Personalangelegenheiten hat der Aufsichtsrat sich erneut mit den Nachfolgeregelungen im Vorstand befasst. Vor dem Hintergrund der ablaufenden Vorstandsbestellung von Daniel Riedl im Mai 2021 fasste der Aufsichtsrat einen Absichtsbeschluss, Herrn Riedl für die Zeit bis zum 31. Mai 2026 erneut zum Mitglied des Vorstands zu bestellen, der mit einem Wiederbestellungsbeschluss in der Sitzung am 27. November 2020 vollzogen wurde.

Am **22. Juni 2020** stimmten wir im schriftlichen Verfahren einem Vorstandsbeschluss zur Begebung einer Bond-Emission bis zu 1,5 Mrd. € im EMTN-Programm zu.

In einer Videokonferenz am **29. Juni 2020** stimmte der Aufsichtsrat dem Grundsatzbeschluss des Vorstands über die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018 im Rahmen der Aktiendividende 2020 bis zu 18 Mio. € zu.

Im Gremium befassten wir uns in der Videokonferenz am **3. September 2020** mit einer Beschlussfassung des Vorstands über eine bezugsrechtsfreie Barkapitalerhöhung im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens (ABB) und delegierten die erforderlichen Entscheidungen über die Zustimmung an den Finanzausschuss.

Wir besprachen die Berichte zu den Entscheidungen des Finanzausschusses und des Präsidial- und Nominierungsausschusses, die Ergebnisse des Prüfungsausschusses zum Abschluss für das 1. Halbjahr 2020, die Prüfungsschwerpunkte und das Honorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020. Weiterhin stimmten wir einem vorstandsseitig vorgeschlagenen Verfahren zur Überwachung von Related Party Transactions zu. Neben der Berichterstattung zur operativen Geschäftsentwicklung in den einzelnen Segmenten stand die Vorstellung der Strategie des Unternehmens im Fokus der Beratungen.



In einer Videokonferenz am **23. Oktober 2020** fassten wir im Gremium aufgrund von Vorgaben aus dem ARUG II und neuen Empfehlungen im DCGK 2020 über Anpassungen am Vergütungssystem des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie der Vorstandsdienstverträge mit Wirkung zum 1. Januar 2021 einen Grundsatzbeschluss. Die Anpassungen und Ergänzungen haben wir unter Einbindung anwaltlicher Expertise zur Vertragsgestaltung bei Organmitgliedern und unter Hinzuziehung eines unabhängigen und erfahrenen Vergütungsberaters beschlossen.

Nach Überprüfung der Vorstandsvergütung mit aktuellen Auswertungen zu Marktdaten beschlossen wir Anpassungen in der Vergütung der ordentlichen Vorstandsmitglieder.

Entsprechend den Anpassungen im Vorstandsvergütungssystem wurden mit den Vorstandsmitgliedern Änderungsvereinbarungen zu den Vorstandsdienstverträgen abgestimmt. U. a. haben alle Vorstandsmitglieder der Verankerung einer Malus- und Clawback-Regelung zugestimmt.

Weiterhin wurden die Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand überarbeitet und in den angepassten Fassungen beschlossen.

In der Videokonferenz am **27. November 2020** beriet der Aufsichtsrat die notwendigen Änderungsvereinbarungen zur Umsetzung des geänderten Vorstandsvergütungssystems mit Wirkung zum 1. Januar 2021 in den Vorstandsdienstverträgen und beschloss darüber. Darüber hinaus legte er die Maximalvergütung unter Berücksichtigung der Vergütungsstruktur und der betrieblichen Altersvorsorge fest.

Des Weiteren beriet der Aufsichtsrat über eine Umstellung der betrieblichen Altersvorsorge und bot den ordentlichen Vorstandsmitgliedern an, anstelle des derzeit geltenden Entgeltumwandlungsmodells für Zwecke der Eigenvorsorge ein Versorgungsentgelt in Anspruch zu nehmen.

Der Aufsichtsrat hat die Entsprechenserklärung zum DCGK in der am 20. März veröffentlichten Fassung beschlossen und in dieser aus Bestandsschutzgründen und, um den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung tragen zu können, eine Abweichung von der Empfehlung G.13 Satz 2 und vorsorglich auch eine Abweichung von der Empfehlung G.13 Satz 1 DCGK 2020 erklärt.

In einer der Videokonferenz am **4. Dezember 2020** befassten wir uns u. a. mit Finanzthemen. Wir berieten am **15. Dezember 2020** digital und beschlossen das vom Vorstand vorgelegte Budget 2021. Wir genehmigten das Budget und besprachen weiterhin die Mittelfristplanung für die kommenden fünf Jahre. Für den Vorstandsvergütungsbestandteil STIP (Short-Term-Incentive-Plan) beschlossen wir die Unterneh-

mensziele für das Geschäftsjahr 2021 sowie für den LTIP (Long-Term-Incentive-Plan) 2021–2024 die Zielwerte für die Vorstandsmitglieder in der Performance-Periode 2021.

Das nach § 87 a AktG erstellte Vergütungssystem für den Vorstand und Aufsichtsrat haben wir final beschlossen.

Weitere Themen waren die Berichte zur operativen Geschäftsentwicklung in den einzelnen Segmenten, die Financial Performance und die Kapitalmarktentwicklung.

Weiterhin hat der Vorstand über die Einführung des Sustainability Performance Index (SPI) im Steuerungssystem von Vonovia informiert, der auch eine Zielgröße im überarbeiteten Vorstandsvergütungssystem ist.

### Aufgaben der Ausschüsse

Zur effektiven Wahrnehmung seiner Aufgaben bediente sich der Aufsichtsrat der bestehenden Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Finanzausschuss und Präsidial- und Nominierungsausschuss). Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu beraten bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen die Ausschüsse weitere Beschlüsse, die wir aus dem Gesamtgremium an sie delegiert haben.

Neben dem regelmäßigen Dialog zwischen Prüfungsausschuss und Abschlussprüfer im Rahmen der quartalsweisen Sitzung erfolgt auch regelmäßig ein Austausch zwischen dem Vorsitzenden des Prüfungsausschusses und dem Abschlussprüfer, insbesondere im Vorfeld der quartalsweisen Prüfungsausschusssitzungen.

### Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss bestand im Berichtsjahr aus vier Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Prof. Dr. Edgar Ernst inne. Die weiteren Mitglieder waren Burkhard Drescher, Vitus Eckart und Dr. Florian Funck. Der Prüfungsausschuss kam 2020 zu vier Sitzungen zusammen (März, Mai, August, November).

In der Sitzung am **4. März 2020** prüfte das Gremium den Jahres- und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019. Bei der Prüfung bezog er die Berichte der Gesellschaft sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers KPMG ein. Die Prüfungsschwerpunkte des Abschlussprüfers waren für den Konzernabschluss die Bewertung der in Deutschland und Österreich gelegenen Investment Properties, die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte sowie die Identifizierung und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte im Kontext der Akquisition Hembla. Der Ausschuss formulierte einen Vorschlag zur Ergebnisverwendung und eine Beschlussempfehlung an den Aufsichtsrat zur Feststellung des Jahresabschlusses. Der Ausschuss erarbeitete einen Wahlvorschlag für einen Abschlussprüfer

für das Geschäftsjahr 2020 und für die Bestellung als Prüfer für die prüferische Durchsicht der verkürzten Konzernzwischenabschlüsse und Konzernzwischenlageberichte. Weitere Themen waren die CSR-Berichterstattung und das Prüfungsergebnis der Internen Revision zur nichtfinanziellen Erklärung. Der Ausschuss hat die Empfehlung an den Aufsichtsrat ausgesprochen, die nichtfinanzielle Erklärung zu billigen. Der Prüfungsausschuss hat hierzu beschlossen, dass die Prüfung der nichtfinanziellen Erklärung im Rahmen der CSR-Berichterstattung sowie des Nachhaltigkeitsberichts zukünftig durch den Abschlussprüfer erfolgt.

Gegenstand der Beratungen waren weiterhin der Bericht zur Compliance sowie der Statusbericht der Internen Revision, der u. a. die Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems (IKS) bestätigt hat.

In der Telefonkonferenz am **4. Mai 2020** befasste sich der Ausschuss mit dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2020. Er beriet über den Bericht der Gesellschaft und des Abschlussprüfers. Wirtschaftliche Folgen der Corona-Pandemie sind nicht festgestellt worden.

Des Weiteren befasste sich das Gremium vertieft mit dem Bericht zum Risikomanagement, zur Compliance und dem Statusbericht der Internen Revision. Weiterhin befassten sich die Ausschussmitglieder mit dem Bericht zur steuerlichen Lage des Unternehmens und in diesem Zusammenhang mit dem Bearbeitungsstand der laufenden Betriebsprüfungen.

In der Videokonferenz am **4. August 2020** billigte der Ausschuss den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2020 und beschloss die Beauftragung der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020. Der Ausschuss informierte sich über die Umsetzung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) im Vonovia Konzern. Weitere Themen waren die Statusberichte der Internen Revision und des Compliance-Managements.

Der Ausschuss tagte im Wege einer Videokonferenz am **3. November 2020** und besprach den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2020 mit den dazu gehörenden Berichten der Gesellschaft und des Wirtschaftsprüfers. Er befasste sich mit dem vorläufigen Ergebnis der Immobilienbewertung, dem Risikomanagement, dem Compliance-Bericht sowie dem Bericht über die wesentlichen Rechtstreitigkeiten. Darüber hinaus erörterte er den Bericht der Internen Revision zum Stand der Prüfungen und legte den Prüfungsplan und das Prüfungsbudget der Internen Revision für das Geschäftsjahr 2021 fest.

### Finanzausschuss

Der Finanzausschuss setzte sich 2020 aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hatte Clara-Christina Streit inne. Die weiteren Mitglieder waren Jürgen Fitschen, Dr. Ute Geipel-Faber, Daniel Just und Christian Ulbrich. Der Finanzausschuss trat im Berichtsjahr siebenmal zusammen, davon einmal im Rahmen einer Sitzung (März) und fünfmal im Rahmen einer Telefonkonferenz (zweimal Juni, dreimal September) und einer Videokonferenz (Dezember). Zweimal traf das Gremium Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (Juli, August) zusammen.

Zu allen Entscheidungen, die der Finanzausschuss außerhalb der ihm regulär zufallenden Themen traf, war er zuvor durch den Aufsichtsrat ermächtigt worden.

In einer Sitzung am **4. März 2020** stimmte der Finanzausschuss der Begebung von Anleihen aus dem EMTN-Programm im Wert bis zu 1 Mrd. € zu.

In einer Telefonkonferenz am **21. Juni 2020** beriet der Ausschuss über eine vom Vorstand beabsichtigte Bond-Emission bis zu 1,5 Mrd. € im EMTN-Programm und empfahl dem Aufsichtsrat die diesbezügliche Zustimmung.

In einer Videokonferenz am **30. Juni 2020** stimmte der Finanzausschuss dem Grundsatzbeschluss des Vorstands über die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018 im Rahmen der Aktiendividende 2020 zu und erteilte am **24. Juli 2020** im schriftlichen Verfahren seine Zustimmung zum Konkretisierungsbeschluss des Vorstands zur Durchführung der Sachkapitalerhöhung.

Im schriftlichen Verfahren stimmte der Ausschuss am **12. August 2020** der vorzeitigen Prolongation der bestehenden 1,0 Mrd. € RCF-Linie um 1 Jahr zu.

In einer Videokonferenz am **2. September 2020** und einer Telefonkonferenz am **3. September 2020** hat der Finanzausschuss der Beschlussfassung des Vorstands über eine bezugsrechtsfreie Barkapitalerhöhung im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens zugestimmt. In einer zweiten Telefonkonferenz am 3. September 2020 stimmte der Finanzausschuss dem modifizierten Beschluss des Vorstands zu, um das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals um 17 Mio. € gegen Bareinlagen durch Ausgabe von Stückaktien in gleicher Anzahl zu erhöhen und die Platzierung vorzunehmen. U. a. mit Finanzthemen befassten wir uns im Ausschuss am **4. Dezember 2020**.

### Präsidial- und Nominierungsausschuss

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hielt Jürgen Fitschen als Aufsichtsratsvorsitzender

inne. Die weiteren Mitglieder waren Hildegard Müller, Prof. Dr. Klaus Rauscher, Dr. Ariane Reinhart und Clara-Christina Streit. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss kam 2020 siebenmal zusammen, davon zu zwei Telefonkonferenzen (Januar, Februar) und fünfmal im Rahmen einer Videokonferenz (August, September, Oktober, November, Dezember). Eine Entscheidung traf der Ausschuss im schriftlichen Umlaufverfahren.

In einer Telefonkonferenz am **31. Januar 2020** beriet und verabschiedete der Ausschuss die Ausgestaltung des Long-Term-Incentive-Plans der Tranche 2020–2023 für den Performance-Zeitraum 2020 sowie die Unternehmensziele des Short-Term-Incentive-Plans 2020 als Empfehlung an den Aufsichtsrat. In der Sitzung am **19. Februar 2020** erarbeitete der Ausschuss für den Aufsichtsrat Beschlussvorlagen zu den Themen Short-Term-Incentive-Plan 2019 (Zielerreichung), Short-Term-Incentive-Plan 2020 (Zielvereinbarung) und Long-Term-Incentive-Plan für den Vorstand (Tranche 2020) sowie zur Auszahlung der Long-Term-Incentive-Plan-Tranchen 2019. Der Ausschuss überprüfte die Angemessenheit der Vorstandsvergütung und empfahl im Kontext anstehender, regulatorischer und gesetzlicher Änderungen eine weitergehende Beratung. Der Ausschuss beriet weiterhin über die Personalplanung im Vorstand und genehmigte u. a. im schriftlichen Verfahren am 27. Mai 2020 eine Beiratsstätigkeit eines Vorstandsmitglieds.

In Videokonferenzen am **17. August 2020**, **15. September 2020**, **15. Oktober 2020** und am **24. November 2020** beriet der Präsidialausschuss über erforderliche Anpassungen am Vergütungssystem des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie in den Vorstandsdienstverträgen vor dem Hintergrund der Regelungen des ARUG II und des DCGK 2020. Der Ausschuss beschloss entsprechende Empfehlungen zu Entscheidungen des Aufsichtsrats.

In den Beratungen befasste der Ausschuss sich u. a. mit Malus- und Clawback-Regelungen im Vergütungssystem und in den Vorstandsanstellungsverträgen. Weiterhin überprüfte der Präsidialausschuss die Angemessenheit der Vorstandvergütung und empfahl Anpassungen bei der Vergütung der ordentlichen Vorstandsmitglieder. Die Empfehlungen bezogen sich auch auf die Änderungsvereinbarungen zu den Vorstandsdienstverträgen sowie die festzulegende Maximalvergütung.

Der Ausschuss beriet über die aktuelle und zukünftige Ausgestaltung der betrieblichen Altersvorsorge der Vorstandsmitglieder.

Bei den Beratungen griff der Präsidialausschuss auf die Expertise einer erfahrenen Anwaltskanzlei und eines unabhängigen Vergütungsberaters zurück. Im Kontext der Vergü-

tungsanpassung stellte der Vergütungsberater marktvergleichende Daten zur Verfügung.

Weiterhin befasste sich der Präsidialausschuss mit der Personalplanung im Vorstand. U. a. empfahl der Ausschuss die Wiederbestellung von Herrn Riedl zum Vorstandsmitglied bis 2026.

Am **15. Dezember 2020** beriet der Ausschuss über die finale Version des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat. Der Präsidialausschuss empfahl die Unternehmensziele für den Short-Term-Incentive-Plan (STIP) des Vorstands für 2021 und die Zielwerte für die Performance-Periode 2021–2024 des Long-Term-Incentive-Plans (LTIP).

Weiterhin stimmte der Präsidialausschuss der Vorstandsentscheidung zu, ein neues Entgeltumwandlungsmodell für die betriebliche Altersvorsorge der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Vonovia Konzern einzuführen.

### Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE verpflichten sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance. Dazu haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch im Berichtsjahr mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex beschäftigt. Am 27. November 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Abgabe einer aktualisierten Entsprechenserklärung nach § 161 AktG beschlossen. Darüber hinaus berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat in der Erklärung zur Unternehmensführung über die Corporate Governance bei Vonovia. Beide Erklärungen werden vom Unternehmen auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

### Abschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am 30. Juni 2020 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahrs 2020 gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE zum 31. Dezember 2020 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die nichtfinanzielle Erklärung, die in einem separaten Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, wurde im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich vom Abschlussprüfer geprüft. Bestandteil der Jahresabschlussprüfung war gemäß § 317 Abs. 4 HGB auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der Vonovia SE.

Der Abschlussprüfer hat gegenüber dem Vorsitzenden des Prüfungsausschusses seine Unabhängigkeit bestätigt und erklärt, dass keine Umstände vorlagen, die Anlass geben,

seine Befähigung anzunehmen. Der Prüfungsauftrag war an die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durch den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses aufgrund des Beschlusses des Ausschusses und der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung erteilt worden.

Der Jahresabschluss wurde vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen und aktienrechtlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt. Der Konzernabschluss wurde vom Vorstand nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind sowie nach den ergänzend nach § 315e Abs. 1 Handelsgesetzbuch anzuwendenden Vorschriften.

Für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss hat die Vonovia SE einen zusammengefassten Lagebericht nach den Vorgaben der §§ 315, 298 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss, den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig erhalten. Auf Basis der Vorbefassung und Prüfung durch den Prüfungsausschuss, über die der Vorsitzende des Prüfungsausschusses dem Aufsichtsrat Bericht erstattet hat, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss, dem zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2020 sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst. In Bezug auf die gemäß dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz zu veröffentlichende nichtfinanzielle Erklärung hat der Aufsichtsrat seine Prüfpflicht wahrgenommen.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in der gemeinsamen Sitzung am 3. März 2021 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der sich am selben Tag anschließenden Sitzung des Aufsichtsrats die Ergebnisse seiner Prüfung einschließlich der Prüfungsschwerpunkte und besonders wichtiger Prüfungssachverhalte, sogenannter Key Audit Matters. Die Prüfungsschwerpunkte sowie die im Bestätigungsvermerk dargelegten Key Audit Matters wurden vom Abschlussprüfer im Rahmen seiner Unabhängigkeit im 2. Halbjahr 2020 festgelegt und sind mit dem Prüfungsausschuss bereits im Vorfeld einvernehmlich besprochen worden.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte waren im Geschäftsjahr 2020 mit Blick auf den Konzernabschluss die Werthaltigkeit der Geschäfts- und Firmenwerte und die Bewertung der Investment Properties.

Unsere Fragen wurden vom Abschlussprüfer ausführlich beantwortet. Nach eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu. Am

3. März 2021 billigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE nebst zusammengefasstem Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

### Dividende

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Dabei wurden insbesondere die Liquidität der Gesellschaft, bzw. der Gruppe, die steuerlichen Aspekte, die Finanz- und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schließt sich nach seiner Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung an, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 eine Dividende in Höhe von 1,69 € je Aktie bzw. insgesamt 956.349.535,31 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2020 an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2020 hinausgehen.

Die Dividende wird entweder in bar oder in Form von Aktien der Gesellschaft geleistet. Die Wahlmöglichkeit der Aktionäre für eine Aktiendividende wird mit den weiteren Informationen, insbesondere zu der Anzahl und Art der Aktien, gesondert rechtzeitig dargelegt.

### Personalia

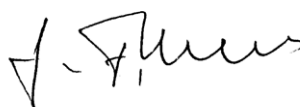
In der Unternehmensführung gab es im Berichtszeitraum keine personellen Veränderungen.

## Schlusswort

Wir danken dem Vorstand für die erfolgreiche Führung des Unternehmens in einem herausfordernden Pandemiejahr 2020. Und wir danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr besonderes Engagement unter den schwierigen Pandemiebedingungen. Den Arbeitnehmervertretungen danken wir für die konstruktive Zusammenarbeit.

Bochum, den 3. März 2021

Für den Aufsichtsrat



Jürgen Fitschen



# Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2020 vier Mitglieder an.

## **Rolf Buch**

**Vorsitzender des Vorstands**

Als Chief Executive Officer verantwortet Rolf Buch die Bereiche Transaktion, Value-add, General Counsel, Investor Relations, IT, Personalmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation und Nachhaltigkeit/Strategie. Mit seinem Unternehmensbeitritt im Jahr 2013 führte Rolf Buch das Unternehmen an die Börse. Zuvor war er 22 Jahre lang in verschiedenen Führungspositionen bei Bertelsmann tätig, zuletzt als Vorstandsmitglied der Bertelsmann SE und Vorstandsvorsitzender der Arvato AG. Er ist Mitglied des Präsidiums des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Vizepräsident des ZIA Zentralen Immobilien Ausschusses e. V. und des Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) e. V. sowie Mitglied im Vorstand der European Public Real Estate Association (EPRA) in Brüssel. Sein Studium in Maschinenbau und Betriebswirtschaft absolvierte er an der RWTH Aachen.

## **Helene von Roeder**

**Mitglied des Vorstands**

Helene von Roeder ist seit Mai 2018 als Chief Financial Officer im Vorstand der Vonovia SE und verantwortet die Bereiche Controlling, Finanzen, Rechnungswesen, Steuern, Immobilienbewertung, Zentraler Einkauf, Versicherungen und Immobilien Treuhand. Sie ist Mitglied der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex. Vor ihrer Bestellung zum Vorstand der Vonovia SE leitete sie ab 2014 als CEO Germany das Geschäft der Credit Suisse in Deutschland, Österreich sowie Zentral- und Osteuropa (CEE). Sie startete ihre Karriere nach ihrem Studium der theoretischen Physik in München und der theoretischen Astrophysik in Cambridge 1995 bei der Deutschen Bank in London. Von 2000 bis 2004 war sie für die UBS AG in Frankfurt und London tätig und wechselte anschließend zur Morgan Stanley Bank AG nach Frankfurt, wo sie zum Schluss als Head of Global Capital Markets für Deutschland und Österreich Mitglied des Vorstands der Morgan Stanley Bank AG war.

## **Arnd Fittkau**

**Mitglied des Vorstands**

Als Chief Rental Officer verantwortet Arnd Fittkau das Bewirtschaftungsgeschäft mit den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie die Bereiche Kundenservice und Portfolio- und Mietenmanagement. Arnd Fittkau begann, nach einem Führungskräfte-Nachwuchsprogramm der MAN Gutehoffnungshütte AG (1992–1996), seine berufliche Laufbahn in verschiedenen Controlling-Funktionen, zunächst bei der MAN AG in München und bei der Hochtief AG in Essen und ab 2002 bei der heutigen Vonovia. Ab 2005 war er drei Jahre lang bei der Gagfah Group als Head of Controlling tätig. Seit 2008 führte Arnd Fittkau mehrere Geschäftsführermandate in Tochtergesellschaften an verschiedenen Standorten wie Bochum, München, Frankfurt und Gelsenkirchen. Zuletzt bekleidete er seit Anfang März 2018 die Rolle des Generalbevollmächtigten der Vonovia SE und fungierte als Vorsitzender der Regionalgeschäftsführungen.

## **Daniel Riedl**

**Mitglied des Vorstands**

Als Chief Development Officer verantwortet Daniel Riedl die Bereiche Development Österreich, Development Deutschland sowie das operative Geschäft in Österreich. Daniel Riedl ist studierter Handelswissenschaftler der Wirtschaftsuniversität Wien und Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors. Daniel Riedl verfügt über rund 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft, davon über zehn Jahre auf Vorstandsebene. Von 2008 bis 2014 war er Mitglied des Vorstands der IMMOFINANZ AG. Im April 2014 führte er die BUWOG AG an die Börse und war bis zum Delisting Ende 2018 deren Vorstandsvorsitzender.

# Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zwölf Mitgliedern, die alle durch die Hauptversammlung am 9. Mai 2018 für eine satzungsgemäße Amtszeit gewählt worden sind.

## *Jürgen Fitschen*

### **Vorsitzender**

Senior Advisor der Deutsche Bank AG

## *Prof. Dr. Edgar Ernst*

### **Stellvertretender Vorsitzender**

Präsident Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) e. V.

## *Burkhard Ulrich Drescher*

Geschäftsführer der Innovation City Management GmbH

## *Vitus Eckert*

Rechtsanwalt, Gesellschafter-Geschäftsführer der Eckert Fries Carter Rechtsanwälte GmbH

## *Dr. Florian Funck*

Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

## *Dr. Ute Geipel-Faber*

Selbständige Unternehmensberaterin

## *Daniel Just*

Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Versorgungskammer

## *Hildegard Müller*

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

## *Prof. Dr. Klaus Rauscher*

Selbständiger Unternehmensberater

## *Dr. Ariane Reinhart*

Mitglied des Vorstands der Continental AG

## *Clara-Christina Streit*

Selbständige Unternehmensberaterin

## *Christian Ulbrich*

President and Chief Executive Officer Jones Lang LaSalle Incorporated

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

#### *Präsidial- und Nominierungsausschuss*

Jürgen Fitschen, Vorsitzender  
Hildegard Müller  
Prof. Dr. Klaus Rauscher  
Dr. Ariane Reinhart  
Clara-Christina Streit

#### *Prüfungsausschuss*

Prof. Dr. Edgar Ernst, Vorsitzender  
Burkhard Ulrich Drescher  
Vitus Eckert  
Dr. Florian Funck

#### *Finanzausschuss*

Clara-Christina Streit, Vorsitzende  
Dr. Ute Geipel-Faber  
Jürgen Fitschen  
Daniel Just  
Christian Ulbrich

# Corporate Governance

In dieser Erklärung zur Unternehmensführung (zugleich Corporate-Governance-Bericht) berichten wir für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß §§ 289f, 315d HGB bzw. gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK, in der Fassung vom 16. Dezember 2019) über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung ist auch auf der Internetseite unter [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de) der Öffentlichkeit zugänglich. Gemäß § 317 Abs. 2 Satz 6 HGB sind die Angaben nach §§ 289f, 315d HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

## Grundlagen

### Grundverständnis

Wir verstehen unter Corporate Governance die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich umfassend zu den Prinzipien der Corporate Governance. Die Grundsätze sind Grundlage für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und damit Richtschnur für das Verhalten im Führungs- und Unternehmensalltag.

Eine gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen unserer Aktionäre, Geschäftspartner, Mitarbeiter und auch der Öffentlichkeit in die Vonovia SE. Sie erhöht die Unternehmenstransparenz und stärkt die Glaubwürdigkeit unserer Unternehmensgruppe. Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Vonovia SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern.

### Maßstäbe der Unternehmensführung

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb bekennen wir uns zusätz-

lich zu den allgemeinen Prinzipien der Corporate Governance auch zu allen wesentlichen Zielen und Grundsätzen des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft, dessen Mitglied wir seit dem 14. November 2003 sind. Das Institut ergänzt die Corporate-Governance-Grundsätze um immobilien spezifische Angaben und setzt sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein.

Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschöpfung orientierter Unternehmensführung, ist für die Vonovia Gruppe ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht.

Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur.

Über einen Code of Conduct stecken wir den ethisch-rechtlichen Rahmen ab, innerhalb dessen wir handeln und auf Erfolgskurs bleiben wollen. Im Vordergrund steht ein fairer Umgang miteinander, aber insbesondere auch ein fairer Umgang mit unseren Mietern, Geschäftspartnern und Kapitalgebern. Der Code of Conduct legt dar, wie wir unsere ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmen wahrnehmen, und ist Ausdruck unserer Unternehmenswerte.

### Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

Die Bezeichnung Vonovia umfasst die Vonovia SE und ihre Konzerngesellschaften. Vonovia ist eine europäische Gesellschaft (SE) gemäß deutschem Aktiengesetz, SE-Gesetz und SE-Verordnung mit dem Sitz in Bochum. Sie hat drei Organe: Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand. Deren Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus der SE-Verordnung (SE-VO), dem Aktiengesetz (AktG) und der Satzung.

Die Aktionäre als die Eigentümer des Unternehmens üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

Die Vonovia SE ist nach dem sogenannten dualistischen Führungsprinzip mit einem Aufsichtsrat und einem Vorstand organisiert. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und -kontrolle streng voneinander getrennt. Aufgaben und Verantwortlichkeiten dieser beiden Organe sind gesetzlich im AktG jeweils klar festgelegt.

In Übereinstimmung mit den maßgeblichen Gesetzen, insbesondere der SE-VO und dem SE-Beteiligungsgesetz, setzt sich der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Aktionäre zusammen. Das höchste Vertretungsgremium der Arbeitnehmer ist der Konzernbetriebsrat. Zudem wurde ein SE-Betriebsrat auf Ebene der Vonovia SE gebildet.

Vorstand und Aufsichtsrat einer in Deutschland börsennotierten Gesellschaft sind gesetzlich verpflichtet (§ 161 AktG), einmal jährlich zu erklären, ob den amtlich veröffentlichten und zum Erklärungszeitpunkt maßgeblichen Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex entsprochen wurde und wird. Die Unternehmen sind außerdem verpflichtet zu erklären, welche Empfehlungen des Kodex nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Die aktuelle Entsprechenserklärung ist für mindestens fünf Jahre gültig; die nicht mehr aktuellen Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich.

Der Vorstand berichtet in seiner Erklärung zugleich auch für den Aufsichtsrat, gemäß § 289f HGB und gemäß Grundsatz 22 DCGK 2020, über wichtige Aspekte der Unternehmensführung.

## Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum DCGK

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE erklären, dass seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im November 2019 sämtlichen, vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der am 7. Februar 2017 (DCGK 2017) veröffentlichten Fassung entsprochen wurde.

Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der am 20. März 2020 veröffentlichten Fassung (DCGK 2020) wird künftig mit den folgenden Einschränkungen entsprochen.

Gemäß G.13 Satz 1 DCGK 2020 sollen Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die

Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Ziff. 4.2.3 Abs. 5 DCGK 2017 empfahl, Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels auf 150 % des Abfindungs-Caps zu begrenzen. Der DCGK 2020 enthält keine ausdrückliche Empfehlung für Leistungen aus Anlass eines Kontrollwechsels mehr. Ob insoweit die allgemeine Empfehlung G.13 Satz 1 DCGK 2020 zur Abfindungshöhe Geltung beansprucht, ist unklar. Die bestehenden Vorstandsdiensverträge entsprechen überwiegend bereits der allgemeinen Empfehlung G.13 Satz 1 DCGK 2020. Der Aufsichtsrat behält sich jedoch vor, bei Vertragsverlängerungen und künftigen Vertragsschlüssen Vereinbarungen zu treffen, die der Empfehlung Ziff. 4.2.3 Abs. 5 DCGK 2017 entsprechen, um Bestandsschutzinteressen und den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung tragen zu können. Es wird daher vorsorglich erklärt, dass der Empfehlung G.13 Satz 1 DCGK 2020 nicht entsprochen wird.

Gemäß G.13 Satz 2 DCGK 2020 sollen Abfindungszahlungen im Falle eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots auf die Karenzentschädigung angerechnet werden. Bereits vor Inkrafttreten des DCGK 2020 wurden mit einzelnen Vorstandsmitgliedern nachvertragliche Wettbewerbsverbote vereinbart, die eine entsprechende Anrechnungsregelung nicht vorsehen. Für Vertragsverlängerungen und künftige Vertragsschlüsse behält sich der Aufsichtsrat im Interesse der Flexibilität bzw. aus Bestandsschutzgründen vor, von Fall zu Fall über die Vereinbarung einer Anrechnung von Abfindungszahlungen auf die Karenzentschädigung zu entscheiden. Es wird daher erklärt, dass der Empfehlung aus G.13 Satz 2 DCGK 2020 nicht entsprochen wird.

## Aktionäre und Hauptversammlung

**Aktionärsinformation:** Aktionäre können sich auf unserer Internetseite rechtzeitig und umfassend über unser Unternehmen informieren und aktuelle wie auch historische Unternehmensdaten abrufen. Vonovia veröffentlicht dort u. a. regelmäßig die gesamte Finanzberichterstattung, wesentliche Informationen über die Organe der Gesellschaft (einschließlich der Lebensläufe), die Corporate-Governance-Dokumentation (Entsprechenserklärung), ad-hoc-pflichtige Informationen sowie Pressemitteilungen.

**Directors' Dealings:** Informationen gemäß Art. 19 der Markt-Missbrauchs-Verordnung über meldepflichtige Wertpapiergeschäfte der Führungskräfte (Directors' Dealings/Managers' Transactions) werden von Vonovia gemäß der Verordnung umgehend publiziert und auf der Internetseite einsehbar gemacht.

**Finanzkalender:** Über die Publikations-, Konferenz- und Informationstermine, Roadshows und den Zeitpunkt der jährlichen Hauptversammlung können sich Aktionäre und



Finanzadressaten mittels eines regelmäßig aktualisierten Finanzkalenders auf der Webseite frühzeitig informieren.

**Hauptversammlung und Stimmrechtsausübung:** Die Hauptversammlung entscheidet insbesondere über die Verwendung des Bilanzgewinns, die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die Bestellung des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie bestimmte Kapitalmaßnahmen und wählt im Wege der Einzelwahl die Vertreter der Aktionäre in den Aufsichtsrat.

Unsere Aktionäre können ihr Stimmrecht selbst oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder aber durch einen weisungsgebundenen, von der Gesellschaft bestellten Vertreter ausüben. Unsere Aktionäre haben auch die Möglichkeit, ihre Stimmen im Wege der Briefwahl abzugeben; die Einzelheiten hierzu sind in der jeweiligen Einladung zur Hauptversammlung dargestellt.

Die gesamte Dokumentation zur Hauptversammlung sowie die Möglichkeit zur Vollmacht- und Weisungserteilung an den Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft sowie zur Abgabe der Briefwahl sind auf der Internetseite für jeden Aktionär rechtzeitig verfügbar.

Eine Verfolgung der Hauptversammlung über das Internet ist nicht vorgesehen.

**Vergütung der Führungsorgane:** Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat wird jährlich im zusammengefassten Lagebericht gemäß den Anforderungen der Corporate Governance umfassend dargelegt. Die Grundzüge des bisherigen Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder sind von der Hauptversammlung gebilligt worden. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird der Hauptversammlung nun das gemäß Aktiengesetz und DCGK fortentwickelte Vergütungssystem zur Billigung vorlegen.

## Der Aufsichtsrat

### Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung, seiner Geschäftsordnung und seiner Beschlüsse aus. Er besteht aus zwölf Mitgliedern, die durch die Hauptversammlung 2018 für vier Geschäftsjahre gewählt worden sind. Der Aufsichtsrat überwacht kontinuierlich die Geschäftsführung und begleitet den Vorstand beratend.

Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss und den Lagebericht und stellt diesen fest. Er prüft den Vorschlag für die

Verwendung des Bilanzgewinns sowie den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht auf Grundlage des vorbereitenden Berichts des Prüfungsausschusses und bestätigt diese. Über das Ergebnis der Prüfung berichtet der Aufsichtsrat schriftlich an die Hauptversammlung.

Dem Aufsichtsrat sitzt ein unabhängiges Mitglied vor. Gleiches gilt für die Ausschüsse, die der Aufsichtsrat gebildet hat.

Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Sitzungen und koordiniert die Kommunikation. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben grundsätzlich gleiche Rechte und Pflichten. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden vor allem in den Aufsichtsratssitzungen, bei Bedarf aber auch im schriftlichen Verfahren oder im Wege sonstiger Kommunikation gefasst. Halbjährlich finden mindestens zwei Sitzungen statt. Daneben kann im Bedarfsfall und auf Grundlage der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jederzeit auf Antrag eines Mitglieds oder des Vorstands eine Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse einberufen werden. Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat – einschließlich Telefonkonferenzen – achtmal getagt sowie zweimal im schriftlichen Verfahren Entscheidungen getroffen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen und sind in ihrer Gesamtheit mit der Immobilienwirtschaft als dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut. Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats ausreichend Zeit zur Verfügung steht.

Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats verfügt über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung (§ 100 Abs. 5 AktG).

Zwei Aufsichtsratsmitglieder, die außerdem dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehören, haben neben ihrem Aufsichtsratsmandat bei Vonovia keine weiteren Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von Gesellschaften innegehabt, die vergleichbare Anforderungen stellen. Kein Aufsichtsratsmitglied nahm zum Zeitpunkt dieser Erklärung eine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens wahr (siehe unter Vermeidung von Interessenkonflikten → S. 33).

### Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat führt regelmäßig Effizienzprüfungen durch, die im Wechsel als Selbstevaluation durch schriftliche Befragung der Mitglieder und unter Einschaltung eines unabhängigen erfahrenen Moderators im Wege persönlicher

Interviews erfolgen. Die im 4. Quartal 2019 durchgeführte Evaluation unter Begleitung eines Moderators ergab, dass der Aufsichtsrat die Gremientätigkeit effizient ausübt (siehe Bericht des Aufsichtsrats → S. 16 ff.).

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte einen Präsidial- und Nominierungsausschuss, einen Prüfungsausschuss und einen Finanzausschuss. Weitere Ausschüsse werden bei Bedarf gebildet. Ausschüsse bestehen aus mindestens vier Mitgliedern des Aufsichtsrats. Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu besprechen bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse stellvertretend für den Gesamtaufichtsrat. Grundlage für die Ausschussarbeit war die Übertragung von Aufgaben und Kompetenzen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** besteht aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und vier weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Vorsitzender des Präsidial- und des Nominierungsausschusses. Mitglied im Präsidial- und Nominierungsausschuss sind Herr Jürgen Fitschen (Vorsitzender), Frau Hildegard Müller, Herr Prof. Dr. Klaus Rauscher, Frau Dr. Ariane Reinhart und Frau Clara-Christina Streit.

Gegenstand dieses Ausschusses ist insbesondere die Vorbereitung der Bestellung von Vorstandsmitgliedern, die Beratung des Vergütungssystems, die Verteilung von Zuständigkeiten und die Entscheidung im Falle von Rechts- und Darlehensgeschäften mit Organmitgliedern und Interessenkonflikten.

Der Aufsichtsrat bestellt eines der Mitglieder des **Prüfungsausschusses** zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses. Bei der Wahl der Ausschussmitglieder soll der Aufsichtsrat darauf achten, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügt. Der Ausschussvorsitzende soll unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied der Gesellschaft sein, dessen Bestellung weniger als zwei Jahre vor seiner Bestellung zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses endete. Der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben. Mitglied im Prüfungsausschuss sind Herr Prof. Dr. Edgar Ernst (Vorsitzender), Herr Burkhard Ulrich Drescher, Herr Vitus Eckert und Herr Dr. Florian Funck.

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie – falls kein anderer Ausschuss damit betraut ist – der Compliance.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) vor und trifft anstelle des Aufsichtsrats die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung). Der Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über zusätzliche, nichtprüfungsbezogene Beratungsleistungen, soweit diese Verträge nach der Governance für den Vorstand der Zustimmung bedürfen.

Der **Finanzausschuss** besteht aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden oder seinem Stellvertreter sowie vier weiteren Mitgliedern, und zwar Frau Clara-Christina-Streit (Vorsitzende), Herr Jürgen Fitschen, Frau Dr. Ute Geipel-Faber, Herr Daniel Just und Herr Christian Ulbrich.

Der Finanzausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- a) Grundsätze für Finanzierung und Investitionen, einschließlich Kapitalstruktur der Konzerngesellschaften und Dividendenzahlungen;
- b) Grundsätze der Akquisitions- und Veräußerungspolitik, einschließlich des Erwerbs und der Veräußerung einzelner Beteiligungen von strategischer Bedeutung.

Der Finanzausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats insbesondere allgemeine Leitlinien und Grundsätze zur Umsetzung der Finanzstrategie, einschließlich Umgang mit Währungsrisiken, Zins-, Liquiditäts- und anderen Finanzrisiken und Umgang mit Kreditrisiken und Umsetzung der Fremdfinanzierungsgrundsätze, sowie über wesentliche Geschäfte hinsichtlich des Erwerbs und der Veräußerung von Immobilien sowie Gesellschaftsanteilen und der Unternehmensfinanzierung.

## **Der Vorstand**

### Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Vorstand leitet das Unternehmen gemeinschaftlich und in eigener Verantwortung und zum Wohle des Unternehmensinteresses unter Beachtung der anwendbaren Rechtsvorschriften, der Satzung und der Geschäftsordnungen. Dies beinhaltet die Berücksichtigung der Belange der Aktionäre, der Arbeitnehmer und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen und interessierten Parteien.

Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat überwacht und beraten. Er hat sich eine Geschäftsordnung gegeben und der Aufsichtsrat hat sie beschlossen. Der Vorstand hat einen

Vorstandsvorsitzenden, der die Arbeit des Vorstands koordiniert und diesen gegenüber dem Aufsichtsrat vertritt. Der Vorstandsvorsitzende verfügt über ein Vetorecht bei Vorstandsbeschlüssen.

Dem Vorstand gehören Rolf Buch (Vorstandsvorsitzender) sowie Arnd Fittkau, Helene von Roeder und Daniel Riedl an. Weitere Informationen finden sich auf → S. 23. Von der Bildung von Ausschüssen im Vorstand ist abgesehen worden.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend entsprechend den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft nach Maßgabe des Gesetzes und der vom Aufsichtsrat festgelegten Berichtspflichten.

Der Vorstand legt die strategische Ausrichtung des Unternehmens fest, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und setzt sie um. Der Vorstand sorgt auch für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie der unternehmensinternen Richtlinien. Der Vorstand sorgt ferner für die Einhaltung eines angemessenen Risikomanagement- und Risiko-Controlling-Systems.

Er legt dem Aufsichtsrat außerdem die Konzernplanung für das kommende Geschäftsjahr sowie die mittelfristige und strategische Planung vor. Über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und der Entwicklung oder für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, sowie über etwaige auftretende Mängel in den Überwachungssystemen unterrichtet der Vorstandsvorsitzende den Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich.

Der Vorstand bedarf bei bestimmten wichtigen Geschäften der Zustimmung des Aufsichtsrats. Geschäfte und Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden dem Aufsichtsrat bzw. im Rahmen der delegierten Kompetenz einem seiner Ausschüsse rechtzeitig vorgelegt.

Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren.

Die Vorstandsmitglieder unterliegen einem umfassenden Wettbewerbsverbot. Vorstandsmitglieder dürfen Nebentätigkeiten, insbesondere Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften, nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats übernehmen.

Wesentliche Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmungen andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Das zur Bewertung dieser Geschäfte vom

Aufsichtsrat eingerichtete interne Verfahren ist im Bericht des Aufsichtsrats dargelegt. Im Vergütungsbericht wird auf entsprechende Beziehungen verwiesen.

## Besetzung der Führungsorgane

Gemäß des Deutschen Corporate Governance Kodex sind der Aufsichtsrat und der Vorstand so zu besetzen, dass die Organe bzw. ihre Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen. Die Anforderungen wurden mit Inkrafttreten des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes erweitert und gesetzlich fixiert. Der Aufsichtsrat hat die Kriterien und Ziele für die Besetzung der Leitungs- und Aufsichtsorgane unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben wie folgt beschlossen:

### Besetzung des Aufsichtsrats

**Zusammensetzung:** Dem Aufsichtsrat der Vonovia SE als börsennotiertem, aber nicht mitbestimmungspflichtigem Unternehmen sollen zwölf Mitglieder angehören, die in angemessener Zahl unabhängig im Sinne des Kodex sind. Alle Mitglieder sollen für die Wahrnehmung ihres Mandats ausreichend Zeit haben, sodass sie es mit der gebotenen Regelmäßigkeit und Sorgfalt wahrnehmen können.

Bei den Wahlvorschlägen zu neu zu besetzenden Aufsichtsratspositionen an die Hauptversammlung soll der Aufsichtsrat die fachlichen und persönlichen Voraussetzungen der zur Wahl stehenden Kandidaten (s. u.) umfassend geprüft haben sowie die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen der Kandidaten zum Unternehmen, zu den Organen der Gesellschaft und wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionären offenlegen. Als wesentlich beteiligt gelten Aktionäre, die direkt oder indirekt mehr als 10 % der stimmberechtigten Aktien der Gesellschaft halten.

Weitere allgemeine und nach dem im abgelaufenen Geschäftsjahr geltenden DCGK bestimmte Kriterien für die Zusammensetzung sind:

- > Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören.
- > Die Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.
- > Sofern ein (designiertes) Mitglied einem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll es insgesamt nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von konzernexternen Gesellschaften wahrnehmen, die vergleichbare Anforderungen stellen.
- > Die Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat ist auf maximal 15 Jahre festgelegt.

> Als Altersgrenze ist die Vollendung des 75. Lebensjahres zum Zeitpunkt der Wahl zum Aufsichtsrat festgelegt.

**Kompetenzprofil:** Der Aufsichtsrat der Vonovia SE soll so besetzt sein, dass eine qualifizierte Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat sichergestellt ist. Die zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Kandidaten sollen aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten und sich im internationalen Kapitalmarkt bewegenden Immobilienunternehmen wahrzunehmen.

Hinsichtlich ihrer Persönlichkeit sollen sich die zur Wahl vorgeschlagenen Kandidaten durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft auszeichnen. Ziel ist es, dass der Aufsichtsrat in der Gesamtbesetzung alle Kenntnisse und Erfahrungen vereint, die der Konzern für die operative und wirtschaftliche Weiterentwicklung von Vonovia als wesentlich erachtet.

**Unabhängigkeit:** Dem Aufsichtsrat sollen nur nach seiner Einschätzung unabhängige Mitglieder angehören. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte, z. B. durch Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens, sollen vermieden werden. Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere auch dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen

steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

**Diversity:** Bei den Wahlvorschlägen soll der Aufsichtsrat zudem auf Vielfalt (Diversity) achten. Nach dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst setzt sich der Aufsichtsrat zu mindestens 30 % aus Frauen und zu mindestens 30 % aus Männern zusammen. Es soll weiterhin mindestens eine Frau Mitglied des Nominierungsausschusses sein. Der Aufsichtsrat von Vonovia soll beiden Kriterien entsprechen.

Bei der Prüfung potenzieller Kandidaten für eine Neuwahl oder Nachbesetzung vakant werdender Aufsichtsratspositionen sollen qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einbezogen und bei den Wahlvorschlägen angemessen berücksichtigt werden.

**Zielerreichung:** Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats sind erreicht: Die Anzahl weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat beträgt vier Mitglieder (33 %). Hildegard Müller, Clara-Christina Streit und Dr. Ariane Reinhart sind Mitglieder des Präsidial- und Nominierungsausschusses. Sämtliche zwölf Mitglieder des Aufsichtsrats sind nach seiner Einschätzung unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 des DCGK. Die wesentlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen der Aufsichtsratsmitglieder sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

## Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats

Name	Unabhängig-keit	Geburts-jahr	Jahr der Be-stellung	Nationalität	Schlüsselkompetenzen & Erfahrungsfelder*							
					Rechnungs-wesen, Finanzen	Immo-bilien	Strategie	Recht	Internat. Manage-ment, M&A, Kapitalmarkt	Investitions-erfahrung	Digitali-sierung	Nach-haltig-keit
Jürgen Fitschen (Vorsitzender)	ja	1948	2018	Deutsch	x		x	x	x	x		
Prof. Dr. Edgar Ernst	ja	1952	2013	Deutsch	x		x	x	x	x		
Burkhard Ulrich Drescher	ja	1951	2014	Deutsch		x	x	x			x	x
Vitus Eckert	ja	1969	2018	Österreichisch		x	x	x	x	x		
Dr. Florian Funck	ja	1971	2014	Deutsch	x		x	x	x	x		
Dr. Ute Geipel-Faber	ja	1950	2015	Deutsch	x	x			x	x		x
Daniel Just	ja	1957	2015	Deutsch	x	x	x			x		x
Hildegard Müller	ja	1967	2013	Deutsch	x		x	x			x	x
Prof. Dr. Klaus Rauscher	ja	1949	2008	Deutsch	x	x	x	x	x			
Dr. Ariane Reinhart	ja	1969	2016	Deutsch			x	x	x		x	x
Clara-Christina Streit	ja	1968	2013	Deutsch/U.S.	x		x		x	x	x	
Christian Ulbrich	ja	1966	2014	Deutsch		x	x		x	x	x	

\* Die Aufsichtsratsmitglieder konnten maximal fünf Kompetenzfelder benennen.

## Besetzung des Vorstands

Gemäß des Deutschen Corporate Governance Kodex leitet der Vorstand das Unternehmen in eigener Verantwortung im Unternehmensinteresse und unter Berücksichtigung der Belange der Aktionäre, seiner Arbeitnehmer und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen (Stakeholder) mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung. Er entwickelt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die strategische Ausrichtung und verantwortet ihre Umsetzung. Er sorgt für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin (Compliance). Ferner sorgt der Vorstand für ein angemessenes Risikomanagement und -Controlling und berücksichtigt bei der Besetzung von Führungsfunktionen die Grundsätze der Vielfalt gemäß den intern festgelegten Zielgrößen.

**Zusammensetzung:** Der Vorstand der Vonovia SE besteht gemäß Satzung aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder gemäß Satzung und Gesetz. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Die Entscheidungen des Aufsichtsrats über die Zusammensetzung des Vorstands sollen auf der Grundlage einer sorgfältigen Analyse der bestehenden und zukünftigen unternehmerischen Herausforderungen erfolgen.

Der Vorstand der Vonovia SE soll so besetzt sein, dass er als Leitungsorgan die oben genannten grundlegenden Aufgaben umfassend und sicher wahrnehmen kann. Er soll in der Gesamtbesetzung alle Kenntnisse und Erfahrungen so miteinander vereinen, dass der Konzern die operativen und wirtschaftlichen Ziele im Sinne der Aktionäre und der übrigen Stakeholder wirksam und nachhaltig verfolgen kann.

Die Zugehörigkeitsdauer im Vorstand ist nicht auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt, jedoch endet der Dienstvertrag eines Vorstands spätestens mit Vollendung des 67. Lebensjahres des Vorstandsmitglieds.

**Kompetenzprofil:** Ein neu bestelltes Vorstandsmitglied soll aufgrund seiner Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die ihm zugeordneten Aufgaben in einem börsennotierten und sich im internationalen Kapitalmarkt bewegenden Immobilienunternehmen sicher wahrzunehmen. Es soll parallel zu einer guten fachlichen auch über eine grundlegende allgemeine Qualifikation verfügen und sich persönlich durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft auszeichnen.

**Unabhängigkeit:** Der Vorstand soll seine Führungsaufgaben frei von Interessenkonflikten wahrnehmen. Organfunktionen

oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens sollen vermieden werden.

**Diversity:** Bei der Suche für vakant werdende Vorstandspositionen soll der Aufsichtsrat qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einbeziehen und angemessen berücksichtigen. Das Geschlecht soll bei der Neubesetzung von Vorstandspositionen keine Rolle spielen. Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand eine Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von mindestens 20 % beschlossen, der bis zum 31. Dezember 2021 zu erfüllen ist. Für die zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstands besteht eine Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von 30 %.

**Zielerreichung:** Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Vorstands sind voll erfüllt. Der Vorstand besteht aus einer Frau und drei Männern, die den Konzern mit ihrem Erfahrungs- und Kompetenzprofil angemessen führen können. Der Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands beträgt zum Zeitpunkt dieser Erklärung nun 20 % und auf der zweiten Führungsebene aufgrund gewöhnlicher Mitarbeiterfluktuation 26 %. Die Zielquote von 30 % bis zum 31. Dezember 2021 für beide Führungsebenen soll durch weitere konsequente Nachfolgeplanung erreicht werden.

**Nachfolgeplanung:** Der Aufsichtsrat befasst sich kontinuierlich mit der langfristigen Nachfolgeplanung für den Vorstand. Auch im vergangenen Jahr hat der Aufsichtsrat über die Nachbesetzungen im Vorstandsgremium und über langfristige Personalplanungen beraten.

## **Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Vorstand stimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm turnusmäßig den Stand der Umsetzung der Unternehmensstrategie. Außerdem unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich und mündlich u. a. über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens. So erhält der Aufsichtsrat zeitnah und regelmäßig vom Vorstand detaillierte Unterlagen zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur aktuellen Unternehmenssituation sowie halbjährlich einen Risikomanagement- sowie Compliance-Bericht, der sich mit den wichtigsten Risiken für das Geschäft bzw. dem Compliance Management der Vonovia SE auseinandersetzt. Auf der Grundlage dieser Berichterstattung überwacht der Aufsichtsrat, im Rahmen der delegierten Kompetenzen auch seine Ausschüsse, die Geschäftsführung des Vorstands. Der Aufsichtsrat tagt regelmäßig ohne den Vorstand, soweit den Vorstand betreffende Personalangelegenheiten zu beraten sind.



## Vermeidung von Interessenkonflikten

Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Berichtsjahr nicht auf. Beratungs- und Entscheidungsbedarf über Rechtsgeschäfte, insbesondere Kreditgeschäfte mit Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen, bestand nicht.

## Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist der von der Hauptversammlung gewählte Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer. Mit dem vom Prüfungsausschuss erteilten Prüfungsauftrag sind mit dem Abschlussprüfer zugleich die Beachtung der Regelungen der Ziffer 7.2.1 Abs. 2 (Unterrichtung über Ausschluss- und Befangenheitsgründe) und 7.2.3 (Unterrichtung über wesentliche Feststellungen) des DCGK vereinbart worden. Den Jahresabschluss der Vonovia SE stellen wir nach den Vorschriften des HGB und des AktG auf, den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS). Zusätzlich stellen wir entsprechend den Anforderungen des HGB und des AktG einen zusammengefassten Lagebericht auf. Die Rechnungslegung liegt in der Verantwortung des Vorstands. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden vom Aufsichtsrat geprüft und festgestellt bzw. gebilligt.

Neben dieser Rechnungslegung für das Gesamtjahr erstellen wir für das 1. und 3. Quartal jeweils eine Zwischenmitteilung sowie nach Abschluss des Halbjahres einen Halbjahresbericht nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes.

Sowohl die Zwischenmitteilungen als auch der Halbjahresbericht werden vor ihrer Veröffentlichung von dem Vorstand dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt und mit diesem erörtert.

Vonovia unterliegt gemäß den einschlägigen Regelungen des Aktien- und Handelsrechts besonderen Anforderungen an ein unternehmensinternes Risikomanagement. Daher reicht unser Risikomanagement von der Risikoinventur über die Risikoanalyse und -bearbeitung bis hin zu Maßnahmen zur Risikobegrenzung. Gemäß dem für börsennotierte Unternehmen geltenden § 317 Abs. 4 HGB beurteilt KPMG das Risikofrüherkennungssystem als Teil des Risikomanagementsystems im Rahmen der Abschlussprüfung.

Darüber hinaus dokumentieren wir unternehmensweit einheitlich die internen Kontrollmechanismen und bewerten regelmäßig ihre Effektivität. Unser Abschlussprüfer hat dem Management und dem Aufsichtsrat keine im Verlauf der

Abschlussprüfung erkannten bedeutsamen Schwächen des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems berichtet.

Im zusammengefassten Lagebericht geben wir entsprechend den Berichtspflichten gemäß §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB umfassend Auskunft über die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess und den Konzernrechnungslegungsprozess.

# Im Überblick

- > Positive Geschäftsentwicklung im Pandemiejahr 2020 durch stabiles Geschäftsmodell
- > Aufrechterhaltung des operativen Geschäfts und Schutz von Mitarbeitern und Mietern stand im Vordergrund
- > Kundenzufriedenheit signifikant verbessert
- > Strategie um Nachhaltigkeitsaspekte neu kalibriert und Nachhaltigkeits-Performance-Index als Steuerungsgröße eingeführt
- > Erfolgreiche Umsetzung der Neubau- und Modernisierungsstrategie, rund 2.100 Wohnungen neu geschaffen

**Im Pandemiejahr 2020 kann Vonovia ein positives Wachstum vorweisen. Die Segmenterlöse Total stiegen im Jahr 2020 um 6,3 % auf rund 4,4 Mrd. €.**

**Der Adjusted EBITDA Total lag mit 1.909,8 Mio. € um 8,5 % über dem Vorjahreswert. Der Group FFO verbesserte sich von 1.218,6 Mio. € um 10,6 % auf 1.348,2 Mio. €.**

**Der Adjusted NAV pro Aktie lag mit 59,47 € 14,4 % über dem Vorjahreswert von 52,00 €. Die Investitionen lagen im Jahr 2020 mit rund 1,9 Mrd. € nahezu auf Vorjahresniveau.**

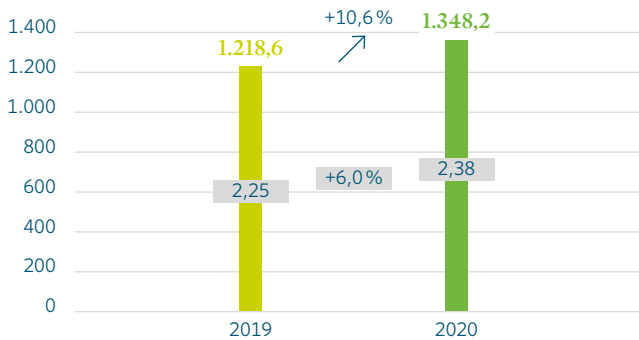
**Die Corona-Pandemie zeigte somit insgesamt nur geringfügige Auswirkungen auf das operative Geschäft und die Investitionsprojekte mit Verschiebungen auf 2021.**

**Die Kundenzufriedenheit gemessen am CSI konnte im Geschäftsjahr 2020 um 8,6 % deutlich verbessert werden.**

## Nachhaltige Ertragskraft

### Group FFO

in Mio. €

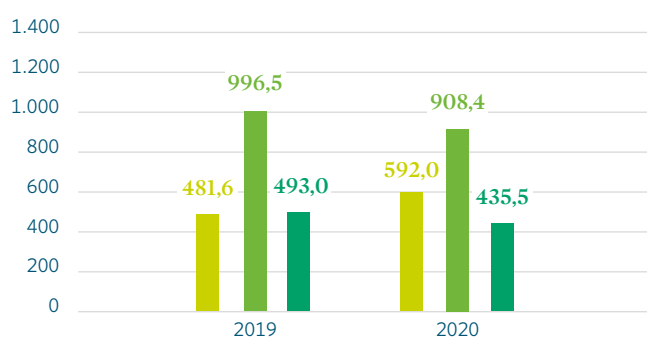


■ Group FFO pro Aktie (€)

## Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

### Investitionen

in Mio. €

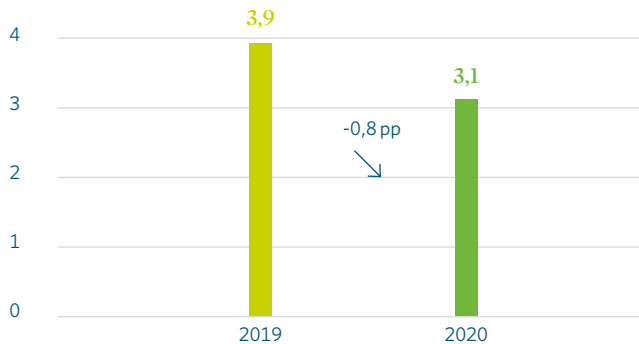


■ Instandhaltung & Substanz ■ Modernisierung ■ Neubau

## Organisches Mietwachstum

### Mietsteigerung organisch

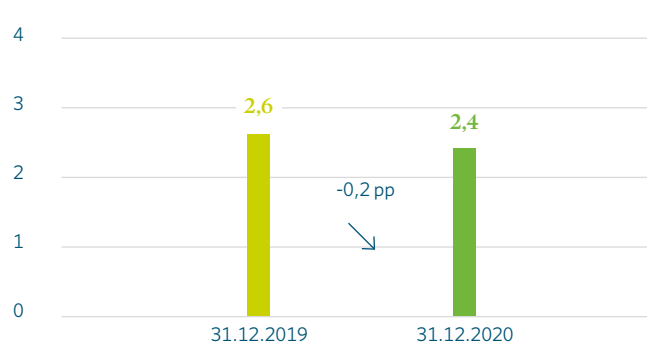
in %



## Leerstand

### Leerstandsquote

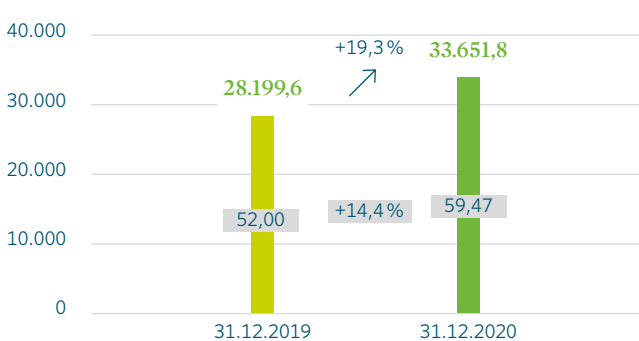
in %



## Nettovermögen

### Adjusted NAV

in Mio. €

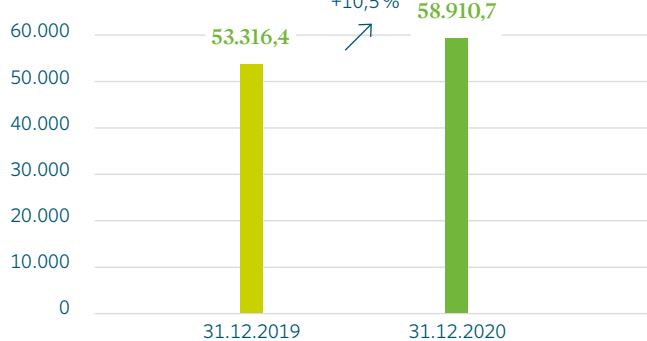


■ Adjusted NAV pro Aktie (€)

## Verkehrswert des Immobilienbestands

### Verkehrswert des Immobilienbestands

in Mio. €



# Vonovia SE am Kapitalmarkt

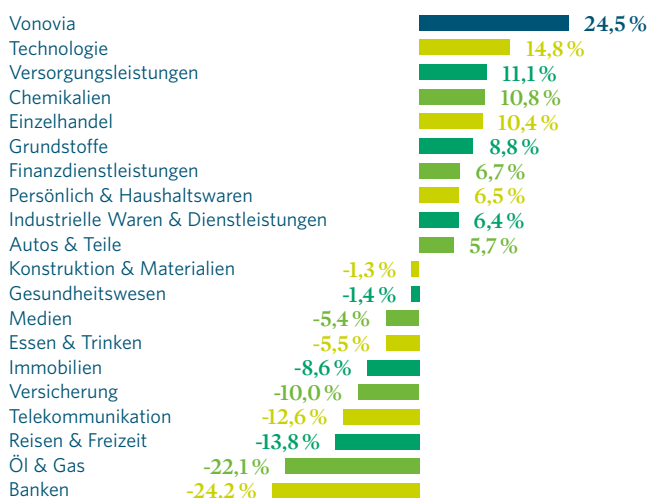
- > Dividende zum siebten Mal in Folge gesteigert
- > Kursperformance 2020: +24,5 %
- > Aufnahme in Indizes DAX 50 ESG und DJSI Europe unterstreicht die erfolgreiche Nachhaltigkeitsfokussierung bei Vonovia
- > Mitgliedschaft im EURO STOXX 50 verdeutlicht internationale Bedeutung und Wahrnehmung der Vonovia Aktie

## Entwicklung der internationalen Kapitalmärkte

Die weltweite Corona-Pandemie beeinflusste die internationalen Kapitalmärkte seit Februar 2020 immens. Zum Ende des Jahres 2020 zeigten die Kapitalmärkte, wie auch der deutsche Leitindex DAX, klare Erholungstendenzen. Während der DAX im 1. Quartal 2020 noch um ca. 25 % gefallen war, reduzierte sich bis zum 30. September 2020 der Verlust des DAX im Vergleich zum 31. Dezember 2019 auf nur noch 3 %. Im 4. Quartal 2020 entwickelte sich der DAX weitestgehend seitlich und beendete das Jahr mit einem Plus von 3,5 %.

Die Branchen entwickelten sich im Laufe des Jahres 2020 sehr unterschiedlich. So mussten die Bereiche Tourismus, Freizeit und Veranstaltungen sowie Flugzeugbau die stärksten Einbußen verzeichnen. Auch innerhalb der Immobilienbranche konnten unterschiedliche Entwicklungen festgestellt werden: So ist der EPRA-Index, als Barometer für europäische Immobilienaktien, im Jahr 2020 um 11 % gesunken. Diese negative Entwicklung ist vor allem auf die starken Kursverluste von Gewerbe-, Hotel- und Büroimmobilienunternehmen zurückzuführen, die von Einnahmeausfällen besonders stark getroffen wurden. Deutsche Wohnimmobilienaktien zeigten sich dagegen erneut stabil.

## Entwicklung Branchen



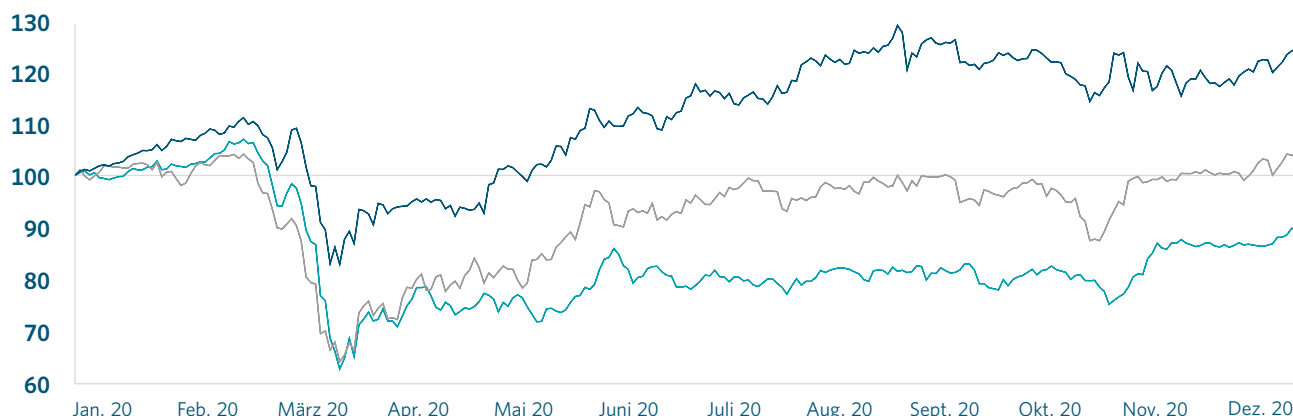
## Die Vonovia Aktie

Der Aktienkurs der Vonovia Aktie stieg nach einem wechselhaften 1. Quartal und einem Tief von 38,60 € am 18. März 2020 im Jahresverlauf um insgesamt 24,5 % auf 59,76 €. Am 2. September 2020 erreichte Vonovia ein neues Allzeithoch mit 62,74 € (Intraday). Zum Jahresende schlug die Aktie mit einem Jahresplus von 24,5 % somit deutlich die relevanten Vergleichsindizes wie DAX 30, FTSE EPRA/NAREIT Europe, MSCI Germany und EURO STOXX 50, die mit leichtem Plus, wie der DAX mit 3,5 % oder MSCI Germany mit 0,1 %, das Jahr beschlossen oder mit Verlusten aus dem Jahr gegangen sind, wie der EPRA (-10,7 %) und der EURO STOXX 50 (-4,7 %).

Den höchsten Schlusskurs erreichte die Vonovia Aktie am 2. September 2020 mit 62,22 € und den Jahrestiefstkurs in Höhe von 38,60 € am 18. März 2020.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. Dezember 2020 ca. 33,8 Mrd. €.

in %



Als Wohnimmobilienunternehmen ist das operative Geschäft von Vonovia nur marginal von der Corona-Pandemie betroffen. Insbesondere auf die Nachfrage und die daraus resultierende Einnahmenseite dürfte die Krise unseres Erachtens nach auch weiterhin keine nennenswerten Auswirkungen haben. Vielmehr bleiben die wesentlichen langfristigen Megatrends die dominierenden Treiber für unser Geschäft: Urbanisierung und das daraus resultierende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, sowie der Klimawandel und die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand. Ebenso spielen der demografische Wandel und der altersgerechte Umbau von Wohnungen eine wichtige Rolle. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Das durchschnittliche Handelsvolumen der Vonovia SE Aktie in Anzahl Aktien auf XETRA stieg nach einem durchschnittlichen Tagesumsatz von 1,46 Millionen Aktien im Jahr 2019 auf 1,64 Millionen Aktien im Jahr 2020. Gemessen in Euro wurden im Jahr 2020 pro Tag durchschnittlich Vonovia Aktien im Wert von 86 Mio. € gehandelt, was einem Anstieg von 30 % gegenüber 2019 entspricht.

### Neue Index-Mitgliedschaften: Vonovia SE Mitglied im EURO STOXX 50, DAX 50 ESG und DJSI Europe

Mit Wirkung zum 18. September 2020 wurde die Vonovia SE in den europäischen Blue-Chip-Aktienindex EURO STOXX 50 aufgenommen. Vonovia ist damit der aktuell einzige Immobilienwert und der erste Wohnimmobilienwert überhaupt in Europas führendem Index.

Basis für die Einstufung ist die Freefloat-Marktkapitalisierung auf Basis der Schlusskurse per Ende August 2020. Sieben Jahre nach dem Börsengang im Juli 2013 (ca. 0,4 Mrd. €) und fünf Jahre nach dem Aufstieg in den DAX 30 (ca. 13 Mrd. €) hat sich die Freefloat-Marktkapitalisierung von Vonovia auf inzwischen mehr als 30 Mrd. € erhöht.

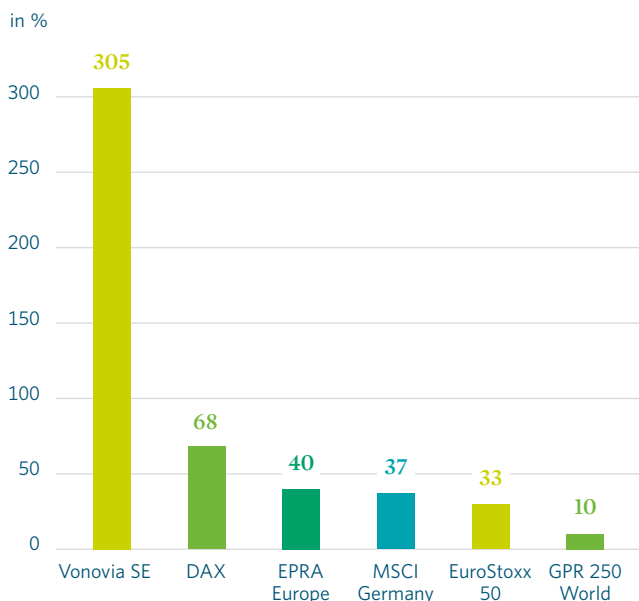
Vonovia ist seit 2020 Mitglied diverser Nachhaltigkeitsindizes, insbesondere des DAX 50 ESG und des Dow Jones Sustainability Index (DJSI Europe), was die ESG-Aktivitäten und deren Fortschritt bei Vonovia bestätigt.



## Langfristige Rendite

Ein Aktionär, der zum Zeitpunkt des IPO im Jahr 2013 Vonovia Aktien gekauft und gehalten hat, sowie die Dividende jeweils wieder in Vonovia Aktien reinvestiert hat, konnte eine Wertsteigerung seines Aktiendepots um 305 % bis zum 31. Dezember 2020 verzeichnen und damit ein deutlich besseres Ergebnis erzielen als bei einer entsprechenden Investition in die Vergleichsindizes.

### Rendite seit Vonovia IPO

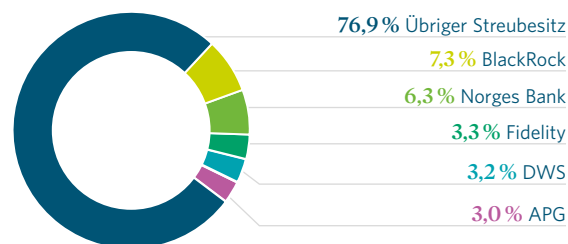


Die Wertentwicklung von VNA und DAX entspricht der Gesamtrendite der Aktionäre (Aktienkurs plus reinvestierte Dividenden); EuroStoxx50 und EPRA Europe nur der Kursentwicklung der Aktien.

## Aktionärsstruktur

Das nachfolgende Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

### Wesentliche Anteilseigner (per 31. Dezember 2020)

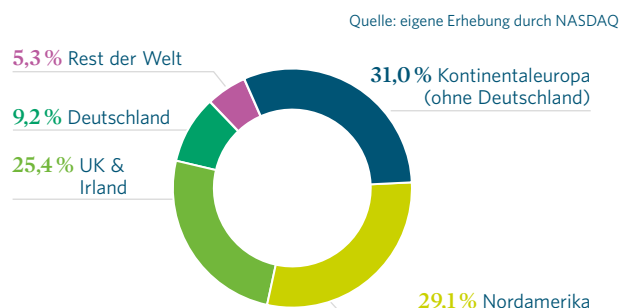


Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. Dezember 2020 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 93,7 %. Die zugrundeliegenden Stimmrechtsmitteilungen sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online:

<https://investoren.vonovia.de/stimmrechtsmitteilungen>

Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia ist auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und Internationale Asset-Manager. Wir führen jedes Quartal eine Ermittlung bzw. Aktualisierung der Aktionärsstruktur durch. Zum Ende des Jahres 2020 haben wir ca. 95 % unseres Aktionariats ermittelt. Bei 91 % der Aktionäre handelt es sich um institutionelle Investoren und rund 4 % entfallen auf Privatanleger. Die regionale Verteilung der Aktionäre stellt sich zum Ende des Jahres 2020 wie folgt dar:

### Regionale Verteilung der institutionellen Investoren der Vonovia SE



## Hauptversammlung 2020

Am 30. Juni 2020 hat Vonovia die erste virtuelle Hauptversammlung durchgeführt. Angesichts der gesundheitlichen Risiken und behördlichen Auflagen infolge der Corona-Pandemie war eine Präsenzhauptversammlung nicht durchführbar. Geleitet wurde die Versammlung von Jürgen Fitschen, dem Aufsichtsratsvorsitzenden der Vonovia SE. Er sprach zusammen mit Rolf Buch, dem Vorstandsvorsitzenden der Vonovia SE, aus einem Studio in der Unternehmenszentrale in Bochum zu den Aktionären. Per Livestream wurde die Hauptversammlung, die auch in Gebärdensprache gedolmetscht wurde, im Investorportal auf der Investor-Relations-Webseite übertragen.

Die Fragen für die Generaldebatte hatten die Aktionäre im Vorfeld elektronisch eingereicht. Die Aktionärsstimmrechte konnten vor und während der Hauptversammlung elektronisch, per Briefwahl oder mittels Bevollmächtigung der Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausgeübt werden.

Bei einer Anwesenheit von gleichzeitig 700 Teilnehmern und 79 % des Grundkapitals wurden sämtliche Beschlussvorschläge mit großer Mehrheit gebilligt. Auch die den Aktionären vorgeschlagene Dividende in Höhe von 1,57 € pro Aktie für das Geschäftsjahr 2019 fand breite Zustimmung unter den Aktionären. Das entspricht einer Dividendenrendite von 3,3 % zum Stichtag 31. Dezember 2019 und einer Steigerung

von 9 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Aktionäre konnten erneut zwischen der klassischen Bardividende und einer Auszahlung in Form von Aktien wählen. Für die Aktiendividende entschieden sich 40,7 % der Aktionäre.

Die Dividende für das Geschäftsjahr 2019 wurde aus dem steuerlichen Einlagekonto ausgeschüttet. Daher wurde die Dividende ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag ausgezahlt.

Seit 2018 bietet das Investorportal unseren Aktionären die Möglichkeit, die Anmelde- und Abstimmungsformalitäten zur Hauptversammlung bequem online zu erledigen.

<https://investoren.vonovia.de/investorportal>

## Investor-Relations-Aktivitäten

Vonovia hat 2020 an insgesamt 31 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 27 Roadshowtage durchgeführt. Darüber hinaus gab es diverse Teilnahmen an Anlegerforen sowie zahlreiche Einzelgespräche mit Investoren und Analysten um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Im Jahr 2020 haben wir mehr als 800 Gespräche mit Analysten und Investoren geführt. Neben der Corona-Pandemie und den Auswirkungen auf das Geschäftsmodell von Vonovia waren es vor allem die Themen Nachhaltigkeit, Mietregulierung in Deutschland und nationale

## Erfolgreiche Entwicklung der Vonovia Aktie in der Mehrjahresansicht

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Jahresschlusskurs (€)	17,13*	26,75*	28,55	30,91	41,39	39,59	48,00	59,76
Höchstkurs (€)	18,79*	26,75*	33,23	36,81	41,88	44,70	48,84	62,74
Tiefstkurs (€)	16,75*	17,13*	24,19	24,99	29,96	36,20	40,00	36,71
Anzahl der Aktien zum 31.12. (in Mio.)	224,2	271,6	466,0	466,0	485,1	518,1	542,3	565,9
Market Cap zum 31.12. (in Mrd. €)	3,84*	7,3*	13,3	14,4	20,1	20,5	26,0	33,8
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (VWAP in Mio. €)	1,3*	12,3*	45,2	41,2	47,6	55,8	66,0	85,7
Dividende pro Aktie (€)	0,67*	0,74*	0,94	1,12	1,32	1,44	1,57	1,69**
Dividendenrendite (%)	3,9	2,8	3,3	3,6	3,2	3,6	3,3	2,8

\* Werte sind TERP-adjusted.

\*\* Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2021.

Quelle der Kurse: FactSet

und internationale Akquisitionsziele, die in den Gesprächen mit dem Kapitalmarkt besonders häufig besprochen wurden.

Nachdem unser jährlicher Capital Markets Day für institutionelle Investoren und Analysten im Jahr 2020 pausieren musste, wird unser kommender Capital Markets Day am 29. September 2021 stattfinden. Näheres hierzu finden Sie auf unserer Webseite: <https://investoren.vonovia.de/news-und-publicationen/capital-markets-day>

Auch im Jahr 2021 werden wir unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows, Konferenzen und Anlegerforen sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer Investor-Relations-Webseite entnommen werden. <https://investoren.vonovia.de>

## Positive Analysteneinschätzungen

Zum 31. Dezember 2020 verfassten 28 Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 31.12.2020). Zum 31. Dezember 2020 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 62,10 € pro Aktie. Es sprachen 67,9 % eine Kaufempfehlung, 28,6 % eine Halten-Empfehlung sowie 3,6 % eine Verkaufsempfehlung aus.

Den aktuellen Konsensus sowie die Information, welche Banken regelmäßig über Vonovia berichten und die Aktie bewerten, entnehmen Sie bitte unserer Webseite:

<https://investoren.vonovia.de/informationen-zur-aktie/investoren-und-konsensus>

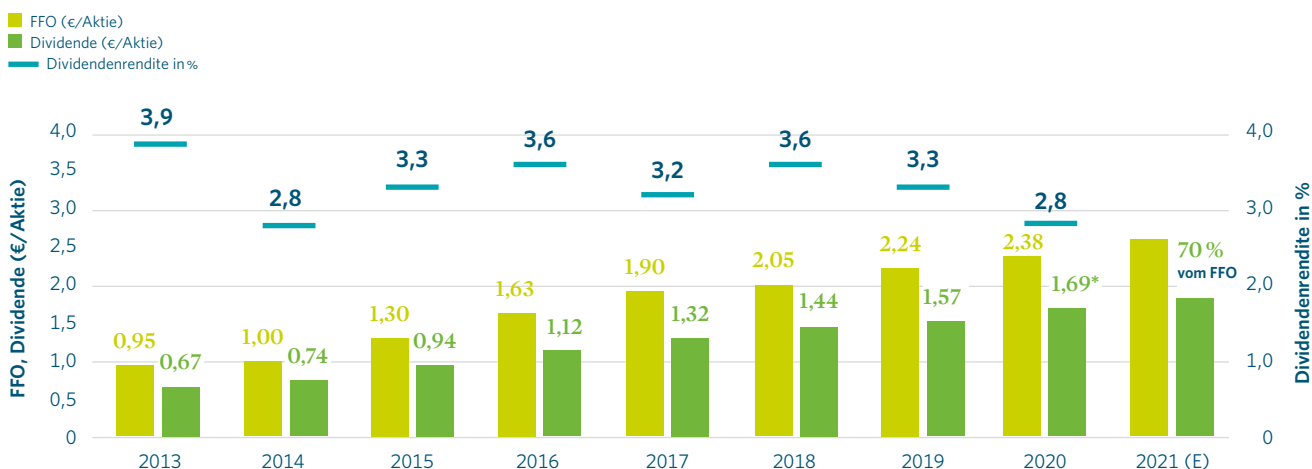
## Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2020)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	565.887.299
Grundkapital	565.887.299 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX, Euro Stoxx 50, DAX 50 ESG, Dow Jones Sustainability Index Europe, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, STOXX Europe ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

## Attraktive Dividende

Die Kontinuität unseres Geschäftsmodells zeigt sich auch in unserer Dividendenpolitik. Wir haben es uns als Maßgabe gesetzt, ca. 70 % unseres Group FFO an unsere Aktionäre auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2020 planen wir, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,69 € je Aktie vorzuschlagen, was eine Steigerung von 0,12 € pro Aktie gegenüber 2019 und einer Dividendenrendite von 2,8 % bezogen auf den Schlusskurs vom 31. Dezember 2020 in Höhe von 59,76 € bedeutet. Unsere Aktionäre haben die Wahl, sich die Dividende in bar oder in Form von Aktien auszahlen zu lassen. Im vergangenen Jahr

## Attraktive Dividende



FFO: 2013-2018: „FFO“ entspricht FFO 1; ab 2019: „FFO“ entspricht Group FFO. Die Jahre 2013 und 2014 sind TERP-adjusted.  
\* Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2021.

wählten 40,7 % der Aktionäre die Ausschüttung in Form von Aktien, was wir als Zeichen sehen, dass die Aktionäre auch langfristig am Erfolg von Vonovia partizipieren wollen.

## Finanzierungsumfeld

Weltwirtschaft und Finanzmärkte standen im Jahr 2020 im Zeichen von COVID-19. Der Ausbruch des Coronavirus sowie die notwendigen Lockdown-Maßnahmen bewirkten in der ersten Jahreshälfte in allen Regionen der Welt starke Einschränkungen der wirtschaftlichen Aktivität. Insgesamt schrumpfte die Weltwirtschaft nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie im 2. Quartal 2020 um 7,8 % gegenüber dem Vorquartal. Das 3. Quartal 2020 war dann aber schon wieder von einer kräftigen Belebung der Weltwirtschaft geprägt. Die Wachstumsrate von 7,4 % gegenüber dem 2. Quartal 2020 entsprach nahezu dem Rückgang der Vorperiode. Diese Erholung geriet mit den erneuten Beschränkungen im 4. Quartal 2020 wieder in Gefahr. Gleichzeitig geben absehbare Impfstoffserfolge Hoffnung auf eine weitere Normalisierung.

Im Unterschied zur globalen Finanzkrise der Jahre 2007/2008 ging der Schock zwar nicht vom Finanzsystem aus, dieses ist jedoch mittelbar stark betroffen. Dazu trug maßgeblich bei, dass weder die Dauer der Pandemie absehbar war, noch wie stark sie sich auf die Wirtschaft auswirken würde. Aktien und Unternehmensanleihen brachen Ende Februar 2020 deutlich ein, da Marktteilnehmer verstärkt liquide Mittel nachfragten und in sicherere Anlagen flüchteten. Auch im Unternehmenssektor nahm der Liquiditätsbedarf im Frühjahr als Folge der Lockdown-Maßnahmen stark zu. Aufgrund der drohenden Liquiditätsklemme schätzte die Bundesbank die Gefahr für die Finanzstabilität als außergewöhnlich hoch ein.

Als Reaktion auf die Ausbreitung des Coronavirus und zur Stabilisierung der Finanzierungsmärkte führte die Europäische Zentralbank (EZB) im März das Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) als geldpolitische Sondermaßnahme ein. Das PEPP wurde als zusätzliches, zeitlich befristetes Programm zum Ankauf von Wertpapieren des privaten und des öffentlichen Sektors im Gesamtvolumen von 750 Mrd. € begonnen. Im Juni erhöhte die EZB das Volumen des PEPP auf 1.350 Mrd. € und im Dezember um weitere 500 Mrd. € auf insgesamt 1.850 Mrd. €. Die EZB kommuniziert, diese temporäre Maßnahme fortführen zu wollen, bis sie die kritische Corona-Pandemiephase als abgeschlossen einschätzt, jedoch mindestens bis Juni 2021.

Die Ankäufe im Zusammenhang mit dem PEPP erfolgen zusätzlich und getrennt vom im Jahr 2015 eingeführten Asset Purchase Programme (APP). Im März 2016 hatte die EZB das APP um Ankäufe von Unternehmensanleihen des Nichtfinanzsektors erweitert (Corporate Sector Purchase Programme; CSPP). Nachdem die Nettoankäufe zwischen Januar und Oktober 2019 bereits eingestellt werden konnten, wurde das Volumen des APP als Reaktion auf die Pandemie im März 2020 temporär auf 120 Mrd. € erweitert. Die EZB geht davon aus, dass das Programm erst beendet wird, wenn sie kurz vor einer Leitzinserhöhung steht.

Zugleich versorgt die EZB die Geschäftsbanken mit weiteren günstigen Langfristkrediten und lockert die Bedingungen für bereits laufende Langfristkredite. Der Einlagezins im Euroraum liegt seit September 2019 unverändert bei -0,5 %, der Hauptrefinanzierungssatz bei 0,0 %. Die Rendite zehnjähriger deutscher Bundesanleihen schwankte im Jahr 2020 und notiert seit Mai 2019 im negativen Bereich.

Auch das US-amerikanische Federal Reserve System (FED) als größte Notenbank der Welt schlägt weiterhin einen expansiven Ton an. Zu Beginn des Jahres bestätigte die FED ihren geldpolitischen Kurs und hielt weiterhin an dem Zinskorridor für den Leitzins von 1,50 bis 1,75 % fest. Im März 2020 senkte die FED dann zweimal kurz hintereinander den Leitzins infolge der Corona-Pandemie. Die Spanne liegt seither bei 0,00 % bis 0,25 %.

Zudem wurde auch in den USA ein neues Anleiheankaufprogramm über rund 700 Mrd. US-\$ beschlossen. Seit Juni kauft die FED monatlich für 80 Mrd. US-\$ Staatsanleihen und für 40 Mrd. US-\$ Hypothekenanleihen. Im Dezember kündigte sie zudem an, dass sie den Umfang ihrer monatlichen Wertpapierkäufe in Höhe von 120 Mrd. US-\$ solange beibehalten werde, bis substanzielle weitere Fortschritte auf dem Weg zu Vollbeschäftigung und Preisstabilität erreicht sind.

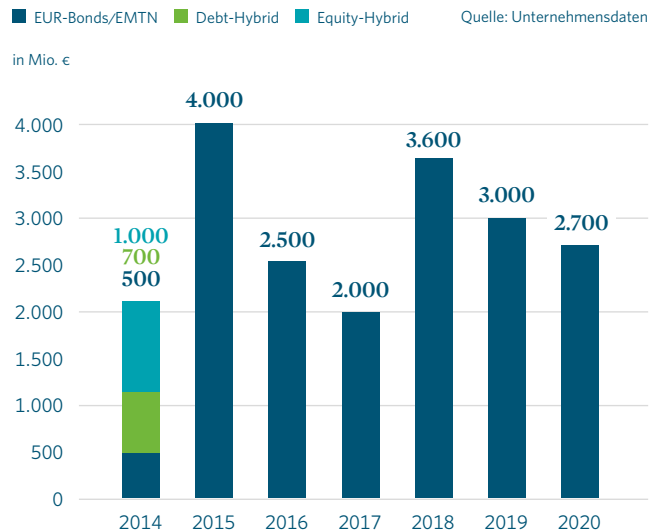
## Unter den größten Kapitalmarkt-Emittenten weltweit

Die Rating-Agentur Standard & Poor's bewertet die Kreditwürdigkeit der Vonovia SE mit einem Long-Term Corporate-Credit Rating von BBB+ mit stabilem Ausblick und mit einem Short-Term Credit Rating von A-2. 2020 erfolgte erstmalig eine Höherstufung des Vonovia Business Risk Profiles von „strong“ auf „excellent“. Zusätzlich wird die Vonovia SE von der in Berlin ansässigen Scope Group mit A- mit stabilem Ausblick bewertet.

Vonovias erstklassige Bonität ermöglicht weiterhin einen uneingeschränkten Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten. So konnte bereits im Februar das Volumen einer bis 2026 laufenden Anleihe um 200 Mio. € erhöht werden. Im April konnte Vonovia zwei weitere Anleihen in Höhe von insgesamt 1 Mrd. € emittieren. Die sehr starke Nachfrage nach diesen Emissionen trotz hoher Corona-bedingter Verunsicherungen an den Finanzmärkten belegen Vonovias außergewöhnlich guten Zugang zum Kapitalmarkt. Im Juli konnten zwei weitere Anleihen in Höhe von insgesamt 1,5 Mrd. € erfolgreich platziert werden.

Mit einem Emissionsvolumen von 2,7 Mrd. € (2019: 3,0 Mrd. €) rangiert Vonovia nach Auswertung von Dealogic im Jahr 2020 erneut unter den Top 20 EUR-Investment-Grade-Emittenten weltweit. Die volumengewichteten durchschnittlichen Zinskosten der neuen Anleihen betragen 1,28 % (2019: 1,13 % p. a.) bei einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von 7,5 Jahren (2019: 10,5 Jahre). Das schwieri-

## Emissionsvolumen Vonovia pro Jahr

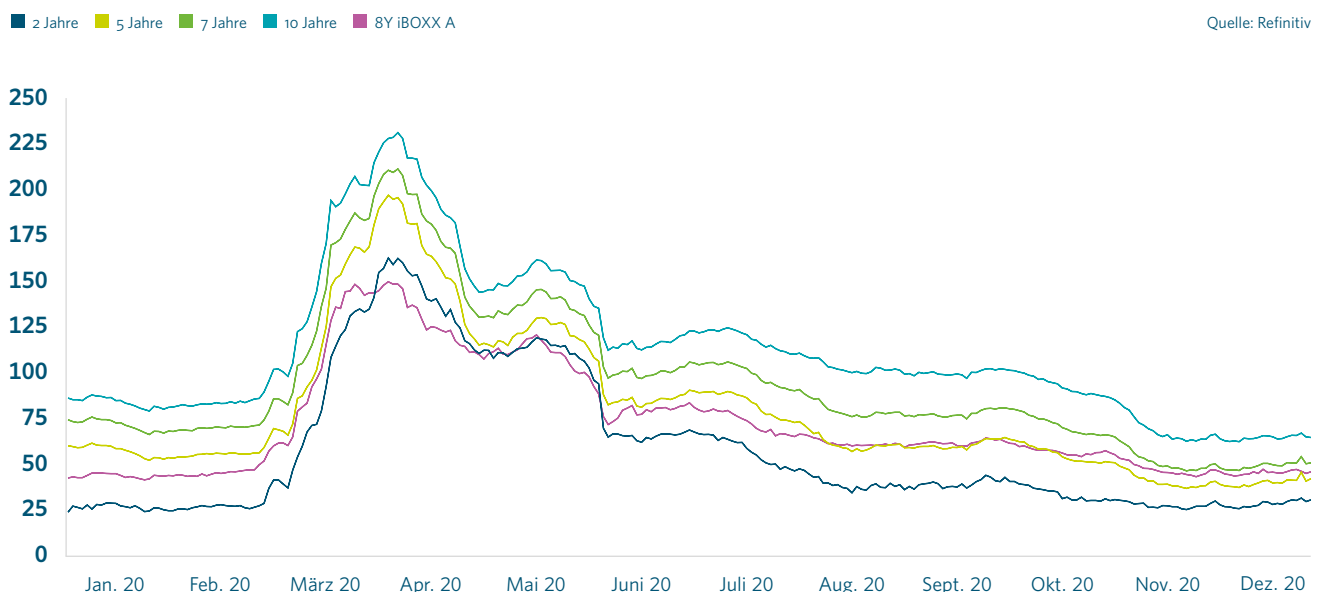


ge Marktumfeld 2020 konnte aktiv zur weiteren Optimierung der Kapitalstruktur genutzt werden.

## Ausblick auf die Kapitalmärkte

2020 war ein Jahr voller Herausforderungen. Die Corona-Pandemie hat die Gesellschaft, die Weltwirtschaft und zeitweise auch die Kapitalmärkte hart getroffen. Wie es 2021 mit der Wirtschaft und an den Finanzmärkten weitergeht,

## Spread-Entwicklung (in Basispunkten)





hängt weiterhin in hohem Maße davon ab, wie sich die Corona-Pandemie entwickelt.

Mit Übernahme der Amtsgeschäfte in den USA durch den neu gewählten Präsidenten Joe Biden wird davon ausgegangen, dass die USA zu einer berechenbareren und verlässlichen Außenhandelspolitik zurückkehren werden. Die Handelskonflikte dürften sich entschärfen.

Auch das Thema Nachhaltigkeit spielt eine immer wichtigere Rolle. Gesellschaft, Politik und Investoren messen insbesondere ökologischen Kriterien eine wachsende Bedeutung zu. Die Rettungs- und Fiskalprogramme der Staaten und Notenbanken sind teilweise an Kriterien aus den Bereichen Umwelt (Environment), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) gekoppelt.

Wir erwarten im Einklang mit einer Vielzahl von Analysten und Marktteilnehmern angesichts zwar eingetrübter, aber immer noch attraktiver konjunktureller Aussichten und der unverändert hohen Liquidität mittelfristig weiterhin sehr aufnahmefähige Fremdkapitalmärkte und attraktive Finanzierungskonditionen.

Mit einem moderaten Verschuldungsgrad, der uns deckungsstockfähige Finanzierungen in nennenswerten Umfang ermöglicht, und dem Investmentgrade-Rating als Nachweis unseres äußerst stabilen Geschäftsmodells, bleiben die Fremdkapitalinstrumente von Vonovia ein sehr gefragtes Investment. Eine unmittelbare Korrelation zwischen Zinsentwicklung und Ergebnis ist aufgrund der langfristigen Laufzeiten unserer Finanzierungsinstrumente und dem gleichmäßigen Fälligkeitsprofil nicht zu erwarten. Es zeigt sich vielmehr, dass die Nachfrage-/Angebots-Relation in Bezug auf Wohnimmobilien und damit die Mietenentwicklung sehr viel stärkeren Einfluss auf das Ergebnis hat. Hinzu kommen die Ergebnisse des Value-add-Geschäfts, das unabhängig vom Zins ist.

Wir erwarten einen weiterhin lockeren geldpolitischen Kurs der Zentralbanken und somit keine signifikanten Veränderungen der Hauptleitzinssätze innerhalb der nächsten 12 Monate. Vorausgesetzt, dass es nicht zu einem erneuten Entfachen des Coronavirus kommt, sollten auch die Risikoaufschläge, getrieben durch verbesserte wirtschaftliche Aussichten und anhaltende Nachfrage durch das Wertpapierankaufprogramm der Europäischen Zentralbank, nach unserer Einschätzung nicht nennenswert ansteigen.



# Zusammengefasster Lagebericht

Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist Grundlage für eine auch im Pandemiejahr 2020 positive Geschäftsentwicklung. Die hinsichtlich Nachhaltigkeit und Innovation geschärfte Strategie sichert die weiterhin positive Fortentwicklung von Vonovia in die Zukunft. Ziel: Klimaneutraler Gebäudebestand mit dem Jahr 2050.

46	Grundlagen des Konzerns
53	Innovationsplattform Vonovia
56	Nichtfinanzielle Erklärung
73	Portfoliostruktur
83	Unternehmenssteuerung
88	Wirtschaftsbericht
115	Weitere gesetzliche Angaben
124	Chancen und Risiken
138	Prognosebericht

# Grundlagen des Konzerns

## Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarkts und gesellschaftliche Megatrends

Das Jahr 2020 wird als das Jahr der Corona-Pandemie in Erinnerung bleiben. Weltweit führte diese Pandemie zu bisher ungeahnten negativen Auswirkungen auf die Volkswirtschaften mit der Folge einer ausgeprägten Rezession. Sowohl die EU als auch die Bundesregierung haben historische Hilfspakete als Gegenmaßnahmen aufgelegt, trotzdem können keine verlässlichen Aussagen hinsichtlich des Verlaufs einer ökonomischen Erholung getroffen werden. Es wird inzwischen deutlich, dass die Corona-Krise deutlichere Spuren in der deutschen Wirtschaft hinterlässt als noch im Frühjahr 2020 angenommen.

Das Statistische Bundesamt hat ermittelt, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 um 5,0 % zurückgegangen ist. Der größte Unsicherheitsfaktor bei der weiteren Prognose dieser Zahl bleibt der ungewisse Pandemieverlauf. Die Institute nehmen an, dass die Infektionsschutzmaßnahmen zusammen mit dem Fortschreiten der Impfungen im Verlauf des Sommerhalbjahres soweit gedroselt werden können, dass sie die ökonomische Aktivität nicht mehr nennenswert beeinträchtigen. Unsicher ist, in welchem Umfang es noch zu Unternehmensinsolvenzen im In- und Ausland kommt.

Erkennbar ist bereits, wie die Corona-Pandemie das Arbeitsleben verändert und zu einer wachsenden Dynamik der **Digitalisierung** führt. Dies wirkt sich nicht nur auf das Dienstreiseverhalten aus, sondern stellt auch neue Anforderungen an **Geschäfts- und Büroimmobilien sowie Wohnimmobilien**. Nur dank der heute schon erreichten Fortschritte bei der Digitalisierung konnten durch weitreichendes mobiles Arbeiten noch schlimmere Folgen der Pandemie auf die Volkswirtschaft verhindert werden. Diese Erfahrungen werden auch in Zukunft das Arbeitsleben, das Pendlerverhalten sowie die Anforderungen an die Wohnsituation vieler Menschen verändern.

Neben Corona waren im Jahr 2020 wieder extreme Wetterphänomene auffällig, deren Ursachen – im Wesentlichen

weitgehend einhellig – im **weltweiten Klimawandel**, verursacht durch den menschengemachten Anstieg der Durchschnittstemperaturen, gesehen werden. Wetterphänomene wie Hitze, Trockenheit und Feuer auf der einen Seite, Starkregen, Überflutungen, Gletscherschmelze und steigende Meeresspiegel auf der anderen Seite verursachen bzw. verstärken negative ökonomische Folgen und damit verbunden die weltweiten Migrationsbewegungen. Allein das Aufbegehren der Jugend, wie es in der Fridays-for-Future-Bewegung zum Ausdruck kommt, zeigt, dass Unternehmen nicht mehr nur singulär auf die Stakeholder am Eigen- und Fremdkapitalmarkt schauen können, sondern sie sich heute **multiplen Stakeholderbedürfnissen** und Anforderungen stellen müssen, die auf ein Unternehmen als gesellschaftlichen Akteur gerichtet sind. Aus dem Shareholder-Value-Ansatz entwickelt sich zunehmend der **Stakeholder-Value-Ansatz**, in dem ein Unternehmen seine Licence to Operate darlegen muss.

Die Vereinten Nationen haben mit ihren **Sustainable Development Goals (SDGs)** den Rahmen für zukünftiges Handeln formuliert; auch die Europäische Union hat durch den **Green Deal** Initiativen und Direktiven für eine nachhaltigere Welt bereits auf den Weg gebracht. Vonovia stellt sich den Zukunftsfragen in diesem Zusammenhang insbesondere mit Blick auf **klimaneutrales Wohnen**. Rund ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland entsteht beim Betrieb von Gebäuden. Energie wird in Gebäuden vor allem zur Bereitstellung von Warmwasser und Raumwärme benötigt. Der Energieverbrauch und damit die Emissionen hängen insbesondere vom energetischen Zustand eines Gebäudes und der Effizienz der Heizung ab.

Die Corona-Pandemie wie auch der Klimawandel haben deutlich die **Nachhaltigkeit** und **Zukunftsfähigkeit** einzelner Geschäftsmodelle aufgezeigt. Neben dem Klimawandel stellen die weiteren **Megatrends Urbanisierung** und Wohnungsmangel sowie der **demografische Wandel** zukünftige Determinanten des unternehmerischen Handelns von Vonovia dar.

Fehlprognosen auf regionaler und nationaler Ebene haben in der jüngsten Vergangenheit in Deutschland zu einer **strukturellen Unterversorgung mit Wohnraum** geführt. Für Vonovia bedeutet dies, über den Weg des klimaneutralen Wohnens weiterhin bezahlbaren Wohnraum auch durch eigene Neubauprojekte sozialverantwortlich zur Verfügung zu stellen. Dazu zählt insbesondere die zielgerichtete **Entwicklung der Quartiere** als Hauptgestaltungsfeld einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Wohnungswirtschaft.

Im Jahr 2020 hat das Fehlverhalten einzelner Entscheidungsträger in der deutschen Wirtschaft das Vertrauen der Zivilgesellschaft in eine verlässliche, vertrauensvolle und transparente Unternehmensführung erschüttert. Die Bundesregierung hat hierzu u. a. am 16. Dezember 2020 den Entwurf eines Finanzmarktstabilisierungsgesetzes auf den Weg gebracht. Gerade nach 2020 ist es umso wichtiger, dass sich Unternehmen generell einer **strikten Corporate Governance** unterwerfen und diese glaubhaft leben.

Vonovia hat deshalb in der jüngsten **Überarbeitung der Unternehmensstrategie** die oben genannten Megatrends explizit adressiert. Dabei wurde die Unternehmensstrategie klar auf die zukünftigen Anforderungen ausgerichtet, die sich aus den Themen der Nachhaltigkeit, explizit dem Klimaschutz, sowie aus der gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung für Mieter, Kunden und Mitarbeiter ergeben. Eine vertrauensvolle, verlässliche und transparente Unternehmensführung wird zukünftige Entscheidungen immer vor dem Hintergrund ihrer Nachhaltigkeit bewerten.

**Vonovia verpflichtet sich klar und deutlich den Klimaschutzziele und einem CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestand bis 2050 sowie einer verlässlichen und transparenten Unternehmensführung.**

## Das Unternehmen

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

Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich in Zeiten der Corona-Pandemie bisher als robust und weitestgehend **widerstandsfähig** erwiesen. Es gab keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Im Mittelpunkt der Arbeit in der jüngsten Vergangenheit

stand die erfolgreiche Aufrechterhaltung der Geschäftsprozesse sowie der Schutz von Kunden und Mitarbeitern. Der bereits hohe **Digitalisierungsgrad** der Geschäftsprozesse erlaubte einen praktisch reibungslosen Übergang zur Remote-Arbeit bei den Back-Office-Funktionen. Unterbrechungen auf den Baustellen waren nicht nennenswert.

Das Geschäftsmodell ist darüber hinaus **langfristig zukunftsfähig** ausgerichtet, denn es kann zur Lösung der Klimaschutzziele durch nachhaltigen Neu- und Umbau, die CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand sowie durch Innovationen auf den Gebieten Energiemix, Materialien, Biodiversität sowie Emissionen und Abfall beitragen. Die **Quartiere als Hauptgestaltungsfelder** einer sozial verantwortlichen Wohnungswirtschaft sollen unter Beteiligung der Mieterinnen und Mieter durch bedarfsgerechten Wohnraum die Kundenzufriedenheit erhöhen und außerdem zur Integration unserer immer vielfältigeren Gesellschaft beitragen. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern möchte Vonovia ein attraktiver Arbeitgeber sein, der Chancengleichheit sicherstellt und die persönliche und berufliche Entwicklung unterstützt. Eine vertrauensvolle, verlässliche und transparente Unternehmensführung stellt dafür die Basis bereit.

Vonovia bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von rund **355.300 eigenen Wohnungen** in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Dazu kommt ein Bestand von rund 38.200 Wohneinheiten in Schweden und rund 22.200 Wohnungen in Österreich. Der Gesamtverkehrswert beträgt rund 58,9 Mrd. € und das Nettovermögen nach EPRA-Definition rund 35,1 Mrd. € (European Public Real Estate Association; EPRA). Neben den eigenen Wohnungen verwaltet Vonovia ca. 74.000 Wohnungen für Dritte. Damit stellt Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden jeweils eines der führenden Wohnungsunternehmen dar, allerdings mit einem insbesondere für Deutschland sehr geringen Marktanteil von rund 1,5 % aufgrund des fragmentierten Markts. Weiterhin ist Vonovia mit einer Minderheitsbeteiligung an einem ehemaligen Portfolio der französischen Staatsbahn SNCF sowie an der niederländischen VESTEDA beteiligt.

Die **Wurzeln von Vonovia** bzw. ihrer Vorläuferunternehmen liegen im gemeinnützigen Wohnungsbau und im Werkwohnungsbau des Ruhrgebiets im 19. Jahrhundert. So haben Deutsche Annington und GAGFAH ihren Ursprung im Wohnungsbau für Arbeitnehmer: Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften, die für Arbeiter, Angestellte und Beamte preisgünstigen Wohnraum bauten. Darunter befinden sich viele Siedlungen, die damals modellhaft waren und heute unter Denkmalschutz stehen. Das Wohnen in Quartieren, sogenannten „**Arbeitersiedlungen**“, bedeutete weit mehr als nur über erschwinglichen Wohnraum zu verfügen, man war Arbeitskollege und Nachbar, arbeitete und lebte zusammen. Die heutigen rund 600 **Quartiere** stellen für Vonovia



ein Alleinstellungsmerkmal dar und sind Dreh- und Angelpunkt für Lösungen zu den aktuellen Megatrends.

Die **Altersstruktur** des deutschen Wohnungsbestands von Vonovia von rund 355.300 Wohnungen zeigt, dass rund 69 % in den Jahren 1945 bis 1980 gebaut wurden, rund 15 % stammen aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg und rund 16 % stammen aus der Zeit nach 1980. Nach dem Jahr 2000 wurde knapp 1 % des derzeitigen Bestands gebaut.

## Unternehmensstruktur

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

Der **Unternehmenssitz** der Vonovia SE ist in Deutschland. Der eingetragene Firmensitz ist seit 2017 Bochum. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in 44803 Bochum, Universitätsstraße 133. Zum 31. Dezember 2020 gehörten 588 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften zur Unternehmensgruppe von Vonovia. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt.

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

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

Zentral	Regional	Shared Services
<b>Portfoliomanagement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Investitionsmanagement</li> <li>&gt; Mietenkalkulation</li> <li>&gt; Mietentwicklungsmanagement</li> </ul>	<b>Asset-Management</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Strategische Portfolioentwicklung</li> <li>&gt; Stakeholder-Management</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Einkauf</li> <li>&gt; Finanzen/Steuern</li> <li>&gt; Rechnungswesen</li> <li>&gt; Controlling</li> <li>&gt; Recht</li> <li>&gt; IT</li> <li>&gt; Personal</li> <li>&gt; Unternehmenskommunikation</li> </ul>
<b>Zentrales Immobilienmanagement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 24/7 Kundenservice</li> <li>&gt; Mietvertragsmanagement</li> <li>&gt; Disposition Außendienst</li> <li>&gt; Buchhaltung</li> </ul>	<b>Property-Management</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Lokale Bewirtschaftung</li> <li>&gt; Objektbetreuung</li> <li>&gt; Vermietung</li> </ul>	
	<b>Value-add-Management</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Technischer Service</li> <li>&gt; Modernisierung</li> <li>&gt; Wohnumfeld</li> </ul>	
	<b>Development</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Integrierte Developmentplattform</li> <li>&gt; Development to sell/to hold</li> </ul>	

Zur Wahrnehmung der Managementfunktionen hat die Vonovia SE eine Reihe von **Servicegesellschaften** gegründet, insbesondere für die kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunktionen, die zentral in Shared-Service-Centern zusammengefasst sind. Durch die Bündelung von Unternehmensfunktionen auf einer einheitlichen Bewirtschaftungsplattform erzielt Vonovia Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen. Erst diese Bündelung ermöglicht die effiziente und effektive Bewirtschaftung eines Bestands von über 415.000 Wohnungen und ist darüber hinaus die Basis für eine erfolgreiche Digitalisierung der Prozessketten. Das Developmentgeschäft wird im Wesentlichen über Projektgesellschaften gesteuert.

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

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

Parallel zur nachhaltig erfolgreichen und modernen Bewirtschaftung entwickelt Vonovia den Immobilienbestand auch durch **Akquisitionen und Verkäufe** gezielt weiter. Die mit neu erworbenen Portfolios verbundenen Ziele liegen in einer gesamthaften Stärkung der regionalen Präsenz, in der Realisierung operativer und finanzieller Skaleneffekte sowie in einer Optimierung der Strukturen. Darüber hinaus wird Vonovia im Rahmen von **Neubau- und Developmentmaßnahmen**, Nachverdichtung und Aufstockung zuneh-

mend neue Wohnungen bauen, um insbesondere der steigenden Nachfrage in den Metropolregionen gerecht zu werden. Durch die Integration des unter **BUWOG** firmierenden Developmentgeschäfts konnte Vonovia ein umfassendes Produkt- und Prozess-Know-how im Bau und in der Entwicklung von Wohnbauprojekten schaffen. Damit verfügt Vonovia neben einer **Bewirtschaftungsplattform** auch über eine komplette **Developmentplattform** entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Die Steuerung des operativen Geschäfts orientiert sich an den strategischen Ansätzen des Unternehmens und erfolgt über die **Segmente** Rental, Value-add, Recurring Sales und Development. Einzelheiten zur Geschäftssteuerung sind im Kapitel Steuerungssystem dargestellt.

Der **Vonovia Konzern** umfasst neben der Vonovia SE insgesamt 587 Tochtergesellschaften, davon 284 im Inland.

## Strategie

### Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten

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

Nicht nur die immer stärker werdende Dynamik der sogenannten **Megatrends**, sondern auch der immer stärkere Ruf verschiedenster Anspruchsgruppen nach einem nachhaltigen

### Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Vonovia

<div data-bbox="252 1756 405 1809"> <b>E</b> Environmental         </div> <div data-bbox="167 1888 453 1951">           Beitrag zu Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion.         </div>	<div data-bbox="743 1756 804 1809"> <b>S</b> Social         </div> <div data-bbox="624 1888 903 2018">           Gesellschaftliche, soziale Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeiter.         </div>	<div data-bbox="1158 1756 1283 1809"> <b>G</b> Governance         </div> <div data-bbox="1066 1888 1347 1986">           Zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung.         </div>
---	---	---

Geschäftsmodell machte es erforderlich, die bisher so erfolgreiche Strategie zu hinterfragen und **Nachhaltigkeitsaspekte** besonders herauszuarbeiten bzw. die Strategie um Nachhaltigkeitsaspekte gezielt zu ergänzen, um die **Zukunftsfähigkeit von Strategie** und Geschäftsmodell sicherzustellen.

Im Rahmen dieser kontinuierlichen Weiterentwicklung der Strategie wurden die sich dynamisch entwickelnden Megatrends und Stakeholdererwartungen analysiert und ihre Auswirkungen auf das Geschäftsmodell in der Zukunft bewertet. Als Konsequenz wurde Nachhaltigkeit inhaltlich und organisatorisch neu aufgestellt. Ziel ist es, die Integration von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie und -prozesse auf breiter Basis voran zu treiben.

Die so geschärfte Strategie adressiert dabei gezielt auch die SDG-Nachhaltigkeitsanforderungen der UNO sowie die konkreten ESG-Ziele europäischer und nationaler Standard-setzer. Ausdruck der Integration von Nachhaltigkeit in der Strategie ist die Erweiterung des Steuerungssystems um nichtfinanzielle Kennzahlen, insbesondere in Form der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index ab 2021.

In der aktualisierten Strategie, die auch zukünftig ein **wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsmodell als Kern** haben wird, werden ausdrücklich nachfolgende Nachhaltigkeits-themen aufgegriffen:

1. Selbstverpflichtung zu Klimazielen und CO<sub>2</sub>-Reduktion (E)
2. Gesellschaftliche, soziale Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeiter (S)
3. Zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung, die sich an den Best Practices des Corporate Governance Kodex orientiert (G).

Mit Blick auf das Ziel eines **klimaneutralen Gebäudebestands** reichen die bisherigen Anstrengungen der energetischen Gebäudehüllensanierung und Heizungssanierung allerdings nicht aus, um die gesetzten Klimaziele zu erreichen. Es erfordert eine höhere Sanierungstiefe kombiniert mit einem Mix an erneuerbaren Energien; weg von einer kohlenstoffbasierten Energieversorgung über eine optimierte Sektorenkopplung. Nachhaltiger Neubau unter Berücksichtigung nachhaltiger Baustoffe sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Abwasser und Abfall sind wichtige Ergänzungen. In **Bochum-Weitmar** wird hierfür mit der **Energiezentrale der Zukunft** das erste **Energie-Forschungs- und Entwicklungszentrum** im Wohnungsbestand errichtet.

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

Vertrauensvolle, verlässliche und transparente **Governance** wird zukünftig um ein ESG-Risikomanagement, welches auch die Vorschläge der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) berücksichtigt, ergänzt. Alle Entscheidungen werden zukünftig vor dem Hintergrund ihres Einflusses auf die Nachhaltigkeitsaspekte getroffen werden.

Vonovia hatte bereits im Vorfeld eine **Organisationseinheit** unter dem Vorstandsvorsitzenden geschaffen, die die Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen der Strategie und im Rahmen des Geschäftsmodells koordiniert und vorantreibt sowie das externe Nachhaltigkeitsreporting verantwortet. Zusätzlich gibt es mit dem Nachhaltigkeitsgremium einen Steuerungskreis, dem neben dem gesamten Vorstand auch die Verantwortlichen für Nachhaltigkeit, Corporate Communication, Controlling, Rechnungswesen und Business Innovation angehören. Um die Nachhaltigkeitsbestrebungen richtig zu kalibrieren, hat Vonovia eine neue **Wesentlichkeitsanalyse** durchgeführt und daraus Handlungsfelder abgeleitet und einen Nachhaltigkeitsfahrplan entwickelt. Außerdem werden Chancen und Risiken aus den Handlungsfeldern im Rahmen des Risikomanagements überwacht. Alle zukünftigen Entscheidungen werden vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit gefällt.

### Hoher Reifegrad der 4+2 Strategie

Die bereits eingeführten 4+2-Strategieansätze lassen sich wie folgt kurz rekapitulieren. Umfassendere Erläuterungen können den früheren Lageberichten entnommen werden:

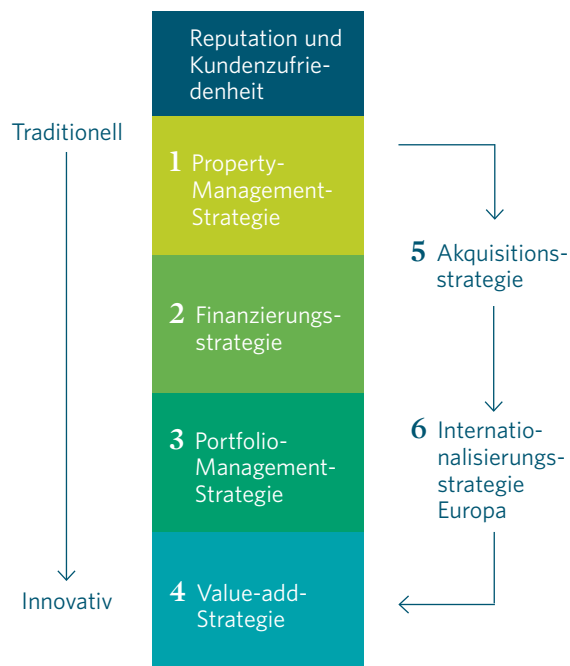
Die **Property-Management-Strategie** steht für die ausgereifte **Bewirtschaftungsplattform** zur effizienten Bewirtschaftung der Bestände und für eine erfolgreiche Skalierung des Bewirtschaftungsgeschäfts. Dazu bedient sich Vonovia einem Mix an regional-lokalen Leistungen sowie einer konzernübergreifenden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

Die **Finanzierungsstrategie** kann im Kern als umgesetzt betrachtet werden. Der Verschuldungsgrad gemessen durch den LTV (Loan-to-Value) befindet sich nachhaltig im Zielkorridor von 40 % bis 45 %. Aufgrund der breiten Basis an Eigen- und Fremdkapitalgebern und des unserer Gesellschaft von Rating-Agentur S&P erteilten Issuer-Credit-Rating von BBB+/Stable/A-2 sowie des von der Rating-Agentur Scope erteilten A- Ratings verfügt Vonovia über einen sehr guten Zugang zu den internationalen Fremd- und Eigenkapitalmärkten. Die Erhaltung der Credit-Ratings sowie die Optimierung der Finanzierungsstruktur und des Fälligkeitsprofils und das Finanzrisikomanagement stehen somit heute im Vordergrund.

Bei der **Portfolio-Management-Strategie** liegt der Schwerpunkt auf der **Optimierung des Portfolios**. Durch die Privatisierung und die Veräußerung von Non-Core-Beständen wird das Portfolio zielgerichtet bereinigt. Durch taktische Akquisitionen, Modernisierung, Neubau- und Developmentmaßnahmen wird das Portfolio dagegen zielgerichtet aufgewertet. Im Teilportfolio „Operate“ verfolgen wir den Ansatz, den Wert der Objekte durch nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen, Mietsteigerungen sowie eine Reduzierung der Leerstände weiter zu entwickeln. Im Teilportfolio „Invest“ schaffen wir durch ein umfangreiches Investitionsprogramm, das auch den Klimaschutz aufgreift und Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen, alters- und zeitgemäßes Wohnen umfasst, zusätzlichen Mehrwert. Im Rahmen von Nachverdichtungen werden wir auch zukünftig in unserem Bestand neuen Wohnraum durch Aufstockung und Neubau auf bestehendem Grund und Boden schaffen. Die Portfolio-Management-Strategie umfasst auch die Aktivitäten des Developmentgeschäfts auf eigens dafür erworbenen Grundstücken und stellt damit eine ertragreiche Ergänzung der Wertschöpfungskette dar. Das Developmentgeschäft unter der Marke BUWOG umfasst den Bau von Eigentumswohnungen für den Verkauf an private Investoren und Eigennutzer sowie den Bau von Mietwohnungsbeständen für die Eigenbewirtschaftung. Zusätzlich ergibt sich ein substantieller Know-how-Transfer zwischen dem Developmentgeschäft und den bereits etablierten Neubau- und Aufstockungstätigkeiten von Vonovia.

Im Rahmen der **Value-add-Strategie** ergänzen wir unser Kerngeschäft um **kundenorientierte Dienstleistungen**, die in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen bzw. dieses beeinflussen. Dazu prüfen wir kontinuierlich zusätzliche Dienstleistungsansätze zur Steigerung der Kundenzufriedenheit und nehmen die passenden Dienstleistungen in unser Angebotsspektrum auf. Die bereits erfolgreich etablierten Dienstleistungsfelder der Value-add-Strategie umfassen im Wesentlichen die Handwerker- und Wohnumfeldorgani-

## Die 4+2-Säulen unserer Strategie



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

sation, die Multimedia-Dienste, Energie- und Messdienstleistungen sowie Versicherungsdienstleistungen. Mit der Möglichkeit, das gesamte Portfolio insbesondere der Instandhaltungs- und Modernisierungsdienstleistungen durch die eigene Handwerker- und Wohnumfeldorganisation abzudecken, erhöhen wir die allgemeine Attraktivität der Wohneinheiten sowie die Kundenzufriedenheit.

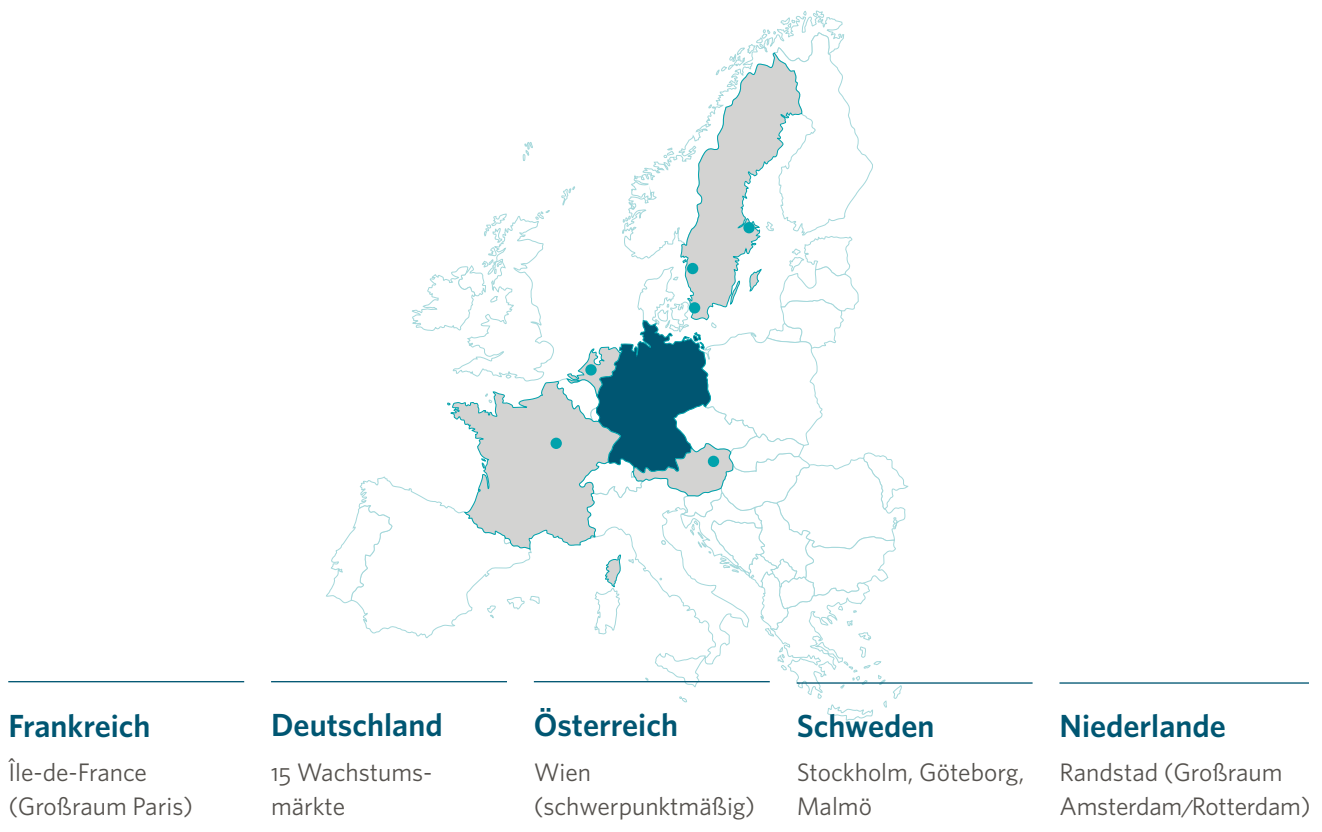
Vonovia verfolgt **Akquisitionen** auf opportunistischer Basis. Bevor wir sie durchführen, müssen sie als wertsteigernd eingeschätzt werden. Eine solche Wertsteigerung wird in der Regel unter den Gesichtspunkten der strategischen Eignung, der Steigerung des EBITDA Rental Yield und der Neutralität im Hinblick auf den Adjusted NAV pro Aktie beurteilt; dabei wird eine Finanzierung mit 50 % Eigenkapital und 50 % Fremdkapital unterstellt. Außerdem darf eine Akquisition das stabile Long-Term-Corporate-Credit-Rating auf Niveau BBB+ nicht gefährden. Trotz der Verknappung des Angebots an attraktiven Portfolios bleibt Vonovia aktiv in der Umsetzung der **Akquisitionsstrategie**, da nach wie vor Möglichkeiten für erfolgreiche Übernahmen und Integrationen beste-

hen. In den vergangenen Jahren ist Vonovia durch eine Vielzahl von Akquisitionen gewachsen. Das skalierbare operative Managementsystem ermöglicht die vollständige und zügige Integration neu übernommener Unternehmen und Portfolios, um Harmonisierungs- und Skaleneffekte zu erzielen. Unter Ausnutzung dieses Wettbewerbsvorteils und mit dem Know-how, dass wir in unserer Organisation über Jahre aufgebaut haben, analysieren wir laufend Portfolios für potenzielle Übernahmen. In Übereinstimmung mit unserer Portfolio-Management-Strategie und der Value-add-Strategie betrachten wir Akquisitionen nicht als einzige Form des Wachstums. Sie sind vielmehr ein wichtiger strategischer Zusatzhebel, der die Wirksamkeit unserer Kernstrategien verstärkt. Die erfolgreiche Übernahme des Immobilienentwicklers Bien-Ries beispielsweise ergänzte die regionale Abdeckung unsere Developmentgeschäfts.

Die Erfahrungen und das Know-how als führendes Wohnimmobilienunternehmen auf drei europäischen Märkten (Deutschland, Schweden und Österreich) dienen uns als

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

## Europäische Märkte



# Innovationsplattform Vonovia

Die aktuellen Auswirkungen der Corona-Pandemie haben über die bereits aus den gesellschaftlichen Megatrends abgeleiteten Anforderungen an die unternehmerischen Geschäftsmodelle zusätzliche Fragestellungen hinsichtlich der **Zukunftsfähigkeit, Nachhaltigkeit und Bestandskraft von Geschäftsmodellen** aufgeworfen. Dies steht weiterhin in enger Verbindung zu den heute vielfältigeren Anspruchsgruppen und deren Erwartungen an ein Unternehmen als gesellschaftlich verantwortlichem Akteur.

Geschäftsmodelle müssen somit hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit und Akzeptanz umso mehr hinterfragt und erneuert werden. Vonovia als bedeutendstes Wohnungswirtschafts- und Developmentunternehmen in Deutschland, Österreich und Schweden versteht sich dabei als **Treiber der Erneuerung**. Die im Sommer 2020 neu formulierte Strategie adressiert dabei ausdrücklich die Zukunftsfähigkeit, Nachhaltigkeit und Bestandskraft und damit letztendlich die Akzeptanz des Geschäftsmodells.

**Innovation** bei Vonovia ist ausgerichtet auf die Aktionsfelder Klima und Umwelt, Quartier und Gesellschaft sowie selbstverständlich auf Kunden und Prozesse. Damit einher geht die laufende Evaluierung von unternehmerischen Entscheidungen hinsichtlich deren Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit des Geschäftsmodells (Outside-In-Perspektive) sowie der Implikationen für Umwelt, Klima und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive). Den Kristallisationspunkt der Umsetzung von Innovation bei Vonovia stellt das Quartier dar. Dabei werden Quartiere nicht nur im Bestand betrachtet. Bei Developmentprojekten wird bereits in der Konzeptionierung die Verankerung des Quartiergedankens mit angelegt. Die große Anzahl von Quartieren, über die Vonovia verfügt, stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar und ist die optimale Plattform, um die Herausforderungen der Megatrends und der Zukunftsfragen zu lösen. Hierzu verfügt Vonovia über die entsprechende Innovationsfähigkeit.

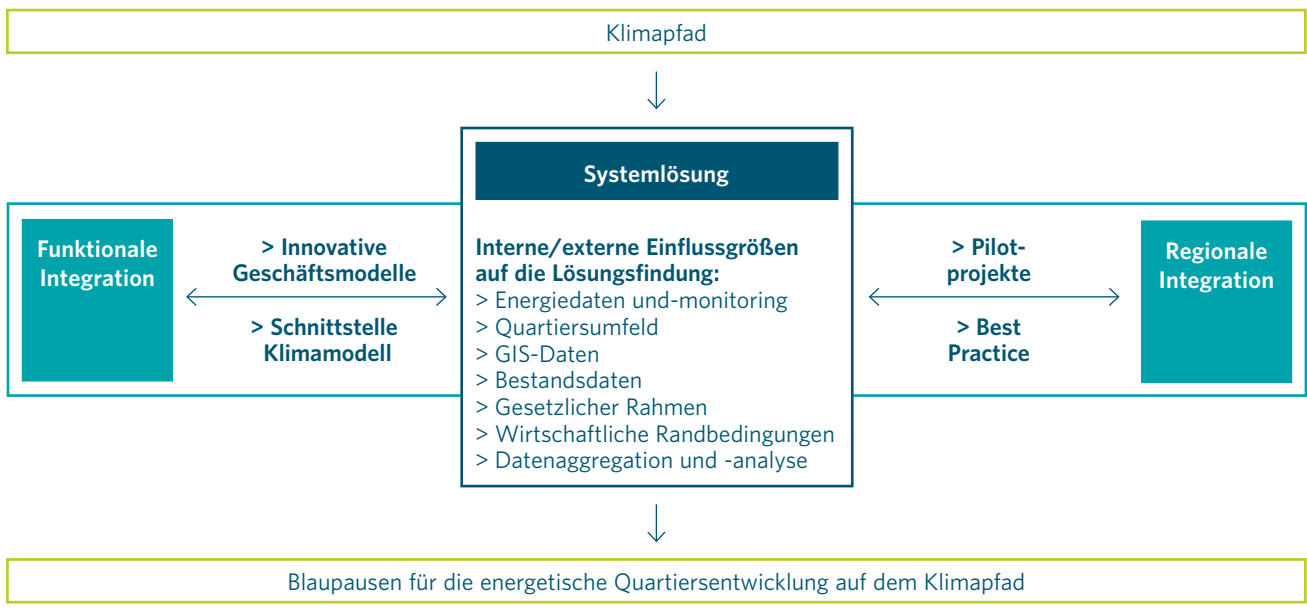
## Umwelt und Klima

Für die Erreichung unseres strategischen Ziels eines klimaneutralen Gebäudebestands sind Innovationen unerlässlich. Da die bisher bewährte Sanierung der Gebäudehülle und der Austausch traditioneller Heizungssysteme nicht ausreicht, um die ambitionierten Klimaziele zu erreichen, muss der Fokus auf dem gesteigerten Einsatz von erneuerbaren Energien und entsprechenden **Quartierssystemen** liegen. Mit Blick auf eine ganzheitliche Versorgung muss Strom zukünftig mit bedacht werden. Dezentrale Erzeugung und lokaler Verbrauch bestimmen die Energiewende.

Durch eine gezielte Vernetzung der Sektoren Strom, Wärme und Verkehr lassen sich die Effizienzpotenziale sowie der Autarkiegrad eines Quartiers signifikant steigern. Zukünftige Quartiersentwicklungen verfolgen somit den Ansatz, grünen Strom und grüne Wärme im Quartier selbst zu erzeugen und bei Bedarf zeitversetzt wieder zu verbrauchen. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Infrastruktur für nachhaltige Mobilitätslösungen.

Der von Vonovia formulierte Klimapfad umfasst deshalb neben der Ausweitung der Sanierungsquote und des Austausches traditioneller Heizungssysteme durch moderne Heizungssysteme, die erneuerbare Energien einsetzen, die Umstellung auf Fernwärme und Blockheizkraftwerke, Sektorenkopplung und den forcierten Einsatz von erneuerbaren Energien (Fuel Switch). Langfristiges Ziel sind Quartierssysteme mit einem möglichst hohen Autarkiegrad bei der Energieversorgung. Hierfür kommt auch die Brennstoffzellentechnologie in Betracht, wie diese in unserem Laborquartier Bochum-Weitmar in der Erprobung ist.





### Quartier Bochum-Weitmar als Innovationslabor der Wohnungswirtschaft

In Bochum-Weitmar wurde durch Vonovia mit der Energiezentrale der Zukunft das erste Energie-Forschungszentrum im Wohnungsbestand errichtet. Dabei wird über die Hälfte des Wärmebedarfs und bis zu ein Viertel des Strombedarfs mittels **innovativer Technologien** (u. a. Elektrolyseur, Brennstoffzelle, Wasserstoffspeicher) vor Ort erzeugt. Ziel der Forschung ist die Identifikation von skalierbaren, ökologischen Geschäftsmodellen und Technologiekombinationen für unsere knapp 600 Quartiere.

Dezentrale Energieversorgung durch den Einsatz erneuerbarer Energien, Sektorenkopplung, der richtige Energiemix und nicht zuletzt die Energiespeicherung sind die wesentlichen Entwicklungsfelder zur Aufdeckung ökonomischer und ökologischer Technologien mit dem Ziel einer deutlichen Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Im Fokus des Forschungslabors steht somit die praktische Anwendung von innovativen Technologien mit dem Ziel, das Zusammenwirken verschiedener Energiesysteme zu erproben und weiterzuentwickeln.

Technologien wie Solar- und Geothermie sowie Methanisierung sollen mit Blick auf Nachhaltigkeit und Praxisorientierung erforscht werden. Strom aus Sonnenenergie, der im Moment der Erzeugung nicht gebraucht wird, wird durch einen Elektrolyseur in Wasserstoff umgewandelt und gespeichert, und kann dann jederzeit wieder in Strom und Wärme zurückgewandelt werden.

### Kunde und Prozesse

Der Bereich Innovation & Business Building (I&BB) ist die zentrale Innovationseinheit bei Vonovia zur Entwicklung neuer, kundenzentrierter Produkte und Services unter Einbeziehung der relevanten Megatrends. I&BB orientiert sich insbesondere an den globalen Megatrends, die auch die Wohnungswirtschaft maßgeblich beeinflussen. Angestoßen durch den technologischen Umbruch, haben diese das Potenzial, Kundenbedürfnisse nachhaltig zu befriedigen. Schwerpunktthemen sind dabei:

- > Kundenzufriedenheit und Servicequalität,
- > Erweiterung des Produkt- und Serviceangebots,
- > Digitale Transformation.

Als Kernaufgaben wurden dabei definiert:

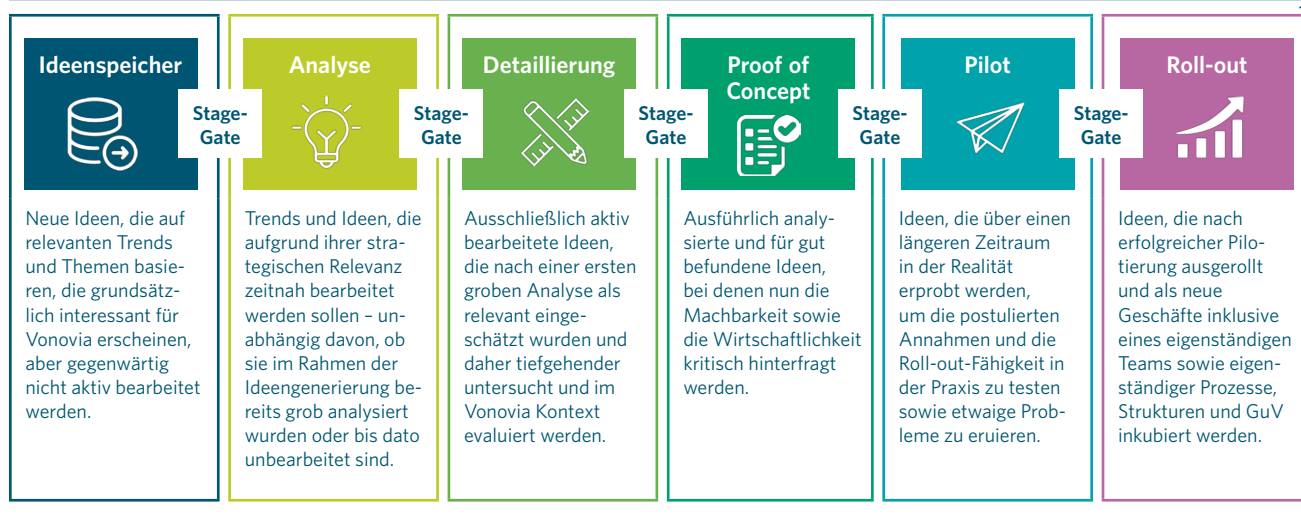
- > Ableiten relevanter Markttrends und Kundenbedürfnisse sowie fachbereichsübergreifende Ideensammlung,
- > Entwicklung neuer Ideen, z. B. durch Trend- und Start-up-Scouting,
- > Iterative Entwicklung neuer Geschäftsfelder,
- > Steuerung des Innovationsprozesses und Weiterentwicklung von neuen Ideen bis zur Serienreife.

Innovationen durchlaufen sechs Stufen und fünf Entscheidungsgates bis zum Roll-out. Dabei bedient sich I&BB agiler Projektstrukturen und digitaler Kollaborationstools unter Einbindung der Fachbereiche.

- > Ideengenerierung und -validierung (z. B. Design Thinking),
- > Kundenzentrierte Produktentwicklung (z. B. Rapid Prototyping).

## Innovation Funnel

### Innovationen durchlaufen sechs Stufen und fünf Entscheidungs-Gates bis zum Roll-out



## Quartier und Gesellschaft

**Definition:** „Das Quartier besitzt eine optisch zusammenhängende städtebauliche Struktur, es wird von den Bewohnern als abgrenzbares Gebiet aufgefasst und ist ein Handlungsraum, in dem das Wohnungsunternehmen etwas bewirken bzw. positive Effekte erfahren kann. Es umfasst mindestens 150 Wohnungen. Eine große Wohnsiedlung an sich kann ebenfalls ein Quartier beschreiben.“ (GdW)

Klimagerechter Stadtumbau ist eine vielschichtige Aufgabe und erfordert komplexe Lösungsstrategien. Vonovia versucht, in seinen Quartieren zur Umsetzung des Klimapfads die Mitwirkung von weiteren Eigentümern, Anwohnern, kommunaler Politik und Verwaltung, lokaler Versorger und sonstiger gesellschaftlicher Organisationen zu erreichen. Mit dem Fokus auf Quartiere und deren Betrachtung in ganzheitlichen Konzepten kann eine Geschäftsfeldentwicklung und eine Mehrwertbildung für den Mieter gelingen. Positiv für Vonovia zeigt sich hier, dass auch die Politik die Bedeutung von Quartieren für die Energiewende erkannt hat.

Vonovia hat hierzu die innovative Sicht B2Q (Business to Quartier) entwickelt. Um diese fortzuentwickeln, hat Vonovia ferner den weiteren Auf- und Ausbau seiner Quartiersakademie entworfen. Dabei steht das Denken in Quartieren bei allen Maßnahmen im Vordergrund.

Gegenstand des **Akademieprogramms** in Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum sind Module mit praxisnahen Fallstudien und den Schulungsinhalten:

- > Megatrends
- > Menschen und Wohnkonzepte
- > Wirtschaftlichkeit
- > Technische Lösungen
- > Kommunikation und Partizipation.

# Nichtfinanzielle Erklärung

## Sich verändernde Rahmenbedingungen – Erläuterungen zu den Berichtsinhalten

In den vergangenen zwei Dekaden haben sich die ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen, in denen Unternehmen operieren, erheblich gewandelt. Während einerseits die Unternehmen von fortschreitendem Wachstum, der Globalisierung und steigendem Ressourcenverbrauch profitieren konnten, wuchs andererseits die kritische Auseinandersetzung mit den Geschäftsmodellen im Hinblick auf Klimaschutz, Umgang mit Ressourcen und sozialer wie ethischer Verantwortung. Der Begriff der **License to Operate** als Grundlage für die Einbettung der Geschäftstätigkeit in den ökologisch-gesellschaftlichen Kontext hat sich eingebürgert. Menschen wollen heute verstehen, welchen Einfluss das unternehmerische Handeln auf Umwelt und Gesellschaften hat. Gleichzeitig soll umgekehrt transparent werden, welchen Einfluss die Anforderungen der Zivilgesellschaft und der Klimawandel auf ein Unternehmen haben. Finanzierungs- und Investitionsentscheidungen werden zunehmend durch diese veränderten Determinanten beeinflusst.

Mit diesen geänderten Rahmenbedingungen sind ganz neue und weitreichende Informationsbedürfnisse als Beurteilungsgrundlage erwachsen. Unternehmensberichterstattung ist damit nicht länger nur singular auf die Eigen- und Fremdkapitalinvestoren gerichtet, sondern wird durch die **ESG-Berichterstattung** (ESG: Environmental-Social-Governmental) heute den vielfältigen Interessen von multiplen Anspruchsgruppen (Stakeholdern) gerecht. Die Vielzahl der Verweise in dieser Nichtfinanziellen Erklärung auf andere Kapitel des Geschäftsberichts ist Ausdruck der immer stärker werdenden Integration nachhaltiger Themen in die Geschäftsprozesse.

Die Unternehmensberichterstattung der Vonovia SE umfasst eine **nichtfinanzielle Konzernerklärung**, die ihre rechtliche Grundlage in den §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB hat. Bei ihrer Erstellung wurden die Rahmenwerke der GRI-Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie des UN Global Compact berücksichtigt. Dieser Orientierung wird auch im Nachhaltigkeitsbericht gefolgt. Darüber hinaus haben wir begonnen, die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), die wir für wichtig erachten, umzusetzen. Die Zuordnung der entsprechenden Inhalte ist in der folgenden Grafik dargestellt.

### TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures

TCFD-Elemente	Inhalte der Empfehlungen	Kapitel	Seite
Governance	Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Das Unternehmen</li> <li>&gt; Unternehmensstruktur</li> <li>&gt; Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia</li> <li>&gt; Unternehmenssteuerung</li> <li>&gt; Umweltbelange</li> <li>&gt; Aktueller Nachhaltigkeitsbericht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S. 47f.</li> <li>→ S. 48f.</li> <li>→ S. 58</li> <li>→ S. 83ff.</li> <li>→ S. 61ff.</li> </ul>
Strategie	Gegenwärtige und potenzielle Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Strategie</li> <li>&gt; Nachhaltiges Geschäftsmodell</li> <li>&gt; Wesentlichkeitsanalyse</li> <li>&gt; Umweltbelange</li> <li>&gt; Aktueller Nachhaltigkeitsbericht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S. 49ff.</li> <li>→ S. 57</li> <li>→ S. 59</li> <li>→ S. 61ff.</li> </ul>
Risikomanagement	Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten</li> <li>&gt; Chancen und Risiken</li> <li>&gt; Aktueller Nachhaltigkeitsbericht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S. 58</li> <li>→ S. 124ff.</li> </ul>
Kennzahlen und Ziele	Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Strategie</li> <li>&gt; Unternehmenssteuerung</li> <li>&gt; Umweltbelange</li> <li>&gt; Prognosebericht</li> <li>&gt; Aktueller Nachhaltigkeitsbericht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ S. 49ff.</li> <li>→ S. 83ff.</li> <li>→ S. 61ff.</li> <li>→ S. 138f.</li> </ul>

Der Ausweis wesentlicher **nichtfinanzieller Leistungsindikatoren** erfolgt – zusammen mit der Darstellung der zugrunde liegenden Konzepte und Ziele – in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln, die nach den vom Gesetz vorgegebenen Aspekten strukturiert sind. Konkret handelt es sich dabei um die Aspekte Umweltbelange, Sozialbelange, Arbeitnehmerbelange, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte. Um Redundanzen zu vermeiden, wird an geeigneter Stelle auf weitere nichtfinanzielle Angaben in anderen Kapiteln des Lageberichts verwiesen. Jegliche Verweise auf Inhalte außerhalb der nichtfinanziellen Erklärung stellen weiterführende Informationen dar und sind nicht Teil der durch KPMG durchgeführten Prüfung. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind die Verweise auf das Kapitel Grundlagen des Konzerns. Diese sind von der Prüfung erfasst. Die in der nichtfinanziellen Erklärung aufgeführten Kennzahlen sind – mit Ausnahme des CSI zur Messung der Kundenzufriedenheit – keine nichtfinanziellen Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20 TZ 101 in Verbindung mit TZ 106. Für 2021 sind hier mit der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI) Änderungen vorgesehen, auf die im Kapitel Unternehmenssteuerung: nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen näher eingegangen wird. → **S. 87** Die betreffenden nichtfinanziellen Steuerungskennzahlen nach DRS 20 werden im Kapitel Unternehmenssteuerung weiter ausgeführt.

Analog zu den anderen Teilen dieses Geschäftsberichts erfolgt auch die **Berichterstattung in der nichtfinanziellen Erklärung konsolidiert**. Damit werden die Unternehmensaktivitäten in Österreich und Schweden ebenfalls von dieser nichtfinanziellen Erklärung erfasst. Das betrifft zunächst die qualitative Darstellung der nichtfinanziellen Informationen der akquirierten Unternehmensgruppen. Aufgrund der laufenden Integration der entsprechenden Prozesse ist die vollständige Konsolidierung der wesentlichen Leistungsindikatoren noch in der Umsetzung. In den folgenden Kapiteln weisen wir auf den jeweiligen Grad der Kennzahlenintegration hin.

Diese **nichtfinanzielle Erklärung** ergänzt unsere umfassende und ebenfalls bereits fest etablierte Nachhaltigkeitsberichterstattung, der wir über einen eigenständigen **Nachhaltigkeitsbericht** nachkommen. Dieser enthält weiterführende, umfassende Informationen zu den einzelnen nichtfinanziellen Aspekten sowie weiterführende Umsetzungsbeispiele und Kennzahlen. Der Nachhaltigkeitsbericht für das Berichtsjahr 2020 erscheint im 2. Quartal 2021.

Sowohl die Nichtfinanzielle Erklärung wie auch der Nachhaltigkeitsbericht sind Gegenstand einer **Prüfung** durch den Abschlussprüfer. → **S. 259 f.**

## Nachhaltiges Geschäftsmodell

Vonovia ist Teil der Gesellschaft. Mit unserem Geschäft erfüllen wir das Grundbedürfnis von Menschen nach Wohnen. Als ein nachhaltig und verantwortungsvoll handelndes Wohnungsunternehmen sehen wir uns in einer besonderen Verpflichtung gegenüber unseren mehr als einer Million Kundinnen und Kunden in Deutschland, Österreich und Schweden – und gleichzeitig gegenüber der Gesellschaft, der Umwelt und den Aktionärinnen und Aktionären.

Unser Geschäftsmodell ist in gesellschaftliche und ökologische Veränderungsprozesse eingebettet. Seit dem IPO 2013 haben wir unsere erfolgreiche Strategie auf einem hohen Reifegrad weiterentwickelt und um die aktuellen Megatrends und Nachhaltigkeitsaspekte angereichert. An diesen Veränderungen richten wir unsere Geschäftstätigkeit aus (siehe ausführlich zu gesellschaftlichen Trends und Herausforderungen: Kapitel Grundlagen des Konzerns: Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarkts und gesellschaftliche Megatrends → **S. 46 f.**).

Wir wissen: Unsere Unternehmensentscheidungen haben immer auch Auswirkungen auf Menschen und Quartiere, auf Umwelt und Klima. Insbesondere bei der Modernisierung von Gebäuden und der Gestaltung von Quartieren wägen wir diese Auswirkungen sorgfältig ab. Denn der Schutz von Umwelt und Klima soll Hand in Hand gehen mit unserer Verantwortung für sicheres und gutes Wohnen zu fairen Preisen. Dies verstehen wir unter **nachhaltigem Wohnen**. Als langfristig orientiertes Immobilienunternehmen ist es unser Ziel, wirtschaftliches Handeln in Einklang zu bringen mit gesellschaftlicher und sozialer Verantwortung sowie ökologischen Zielsetzungen. Wir fühlen uns den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft und der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. So übernimmt Vonovia Verantwortung als Anbieterin von bezahlbaren Wohnungen, als Dienstleisterin, als Bauherrin und Entwicklerin sowie als gesellschaftliche Akteurin. Nachhaltigkeit bedeutet für uns, so zu wirtschaften, dass unsere Geschäftstätigkeit langfristig einen möglichst hohen gesamtgesellschaftlichen Nutzen stiftet. An diesem Anspruch wollen wir uns messen lassen. Er soll von jeder Mitarbeiterin und jedem Mitarbeiter gelebt werden.

Nachhaltigkeit wird dabei immer stärker in unsere Geschäftsprozesse integriert. Hierzu finden sich umfassende und vertiefende Erläuterungen im Kapitel Grundlagen des Konzerns. → **S. 46 ff.** Hier wird auch die Unternehmensstruktur → **S. 48 f.** der Vonovia SE erläutert.

## Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten

Die Risikobewertung von Nachhaltigkeitsaspekten trägt der steigenden Dimension ihrer Auswirkungen Rechnung und nimmt in den Anforderungskatalogen von Investoren und Analysten einen immer größeren Stellenwert ein. Ausdruck findet dies beispielsweise in den Empfehlungen der TCFD, mit denen die durch den Klimawandel verursachten direkten und indirekten finanziellen Auswirkungen auf das Unternehmen abgebildet werden.

Vonovia hat 2020 das Risikomanagement des Unternehmens weiter überarbeitet und weitere nachhaltigkeitsbezogene Risikoaspekte in das Managementsystem integriert. → S. 124 ff.

Im Rahmen der Nichtfinanziellen Erklärung müssen die wesentlichen Risiken berichtet werden, die mit der eigenen Geschäftstätigkeit der Kapitalgesellschaft verknüpft sind, deren Eintritt sehr wahrscheinlich ist und die sehr schwerwiegende negative Auswirkungen auf die nichtfinanziellen Aspekte und zudem auf das Geschäftsmodell haben können. Nach Einschätzung des Managements von Vonovia liegen **keine Risiken** vor, die auf Nettobasis die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.

## Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia

Nachhaltigkeit ist bei Vonovia oberste Führungsaufgabe: Der Vorsitzende des Vorstands, Rolf Buch, ist verantwortlich für das Thema im Unternehmen.

Im Berichtsjahr wurde der Bereich Nachhaltigkeit/Strategie neu gebildet. In diesem Bereich werden die nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten im Konzern gebündelt und weiter vorangetrieben. Dazu gehören die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und -fahrplan, die Ableitung und das Monitoring von Nachhaltigkeitszielen sowie die Implementierung von Nachhaltigkeitsprojekten. Darüber hinaus treibt der Bereich Initiativen voran und setzt Impulse. Die Erstellung von Reportings und Nachhaltigkeitsberichten sowie die aktive Bearbeitung und Teilnahme an ESG Ratings gehören ebenfalls dazu. Über unser Nachhaltigkeitsverständnis verdeutlichen wir den Nachhaltigkeitsansatz von Vonovia. <https://investoren.vonovia.de/vonovia-at-a-glance/nachhaltigkeit>

Ein Nachhaltigkeitsgremium berät – je nach Bedarf – drei- bis viermal jährlich über die strategischen Weichenstellungen und bewertet die Nachhaltigkeitsperformance. Das Gremium umfasst den gesamten Vorstand, ergänzt um die Verantwortlichen für Nachhaltigkeit, Corporate Communication, Controlling, Rechnungswesen und Business Innovation. So sichern wir die konsequente Umsetzung unserer Nach-

haltigkeitsstrategie in allen Geschäftsbereichen und bis hinein in unsere Quartiere vor Ort. Die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsaspekte erfolgt in allen relevanten Fachabteilungen und den Regionen. Aufseiten des Aufsichtsrats ist insbesondere der Prüfungsausschuss mit dem Thema Nachhaltigkeit betraut.

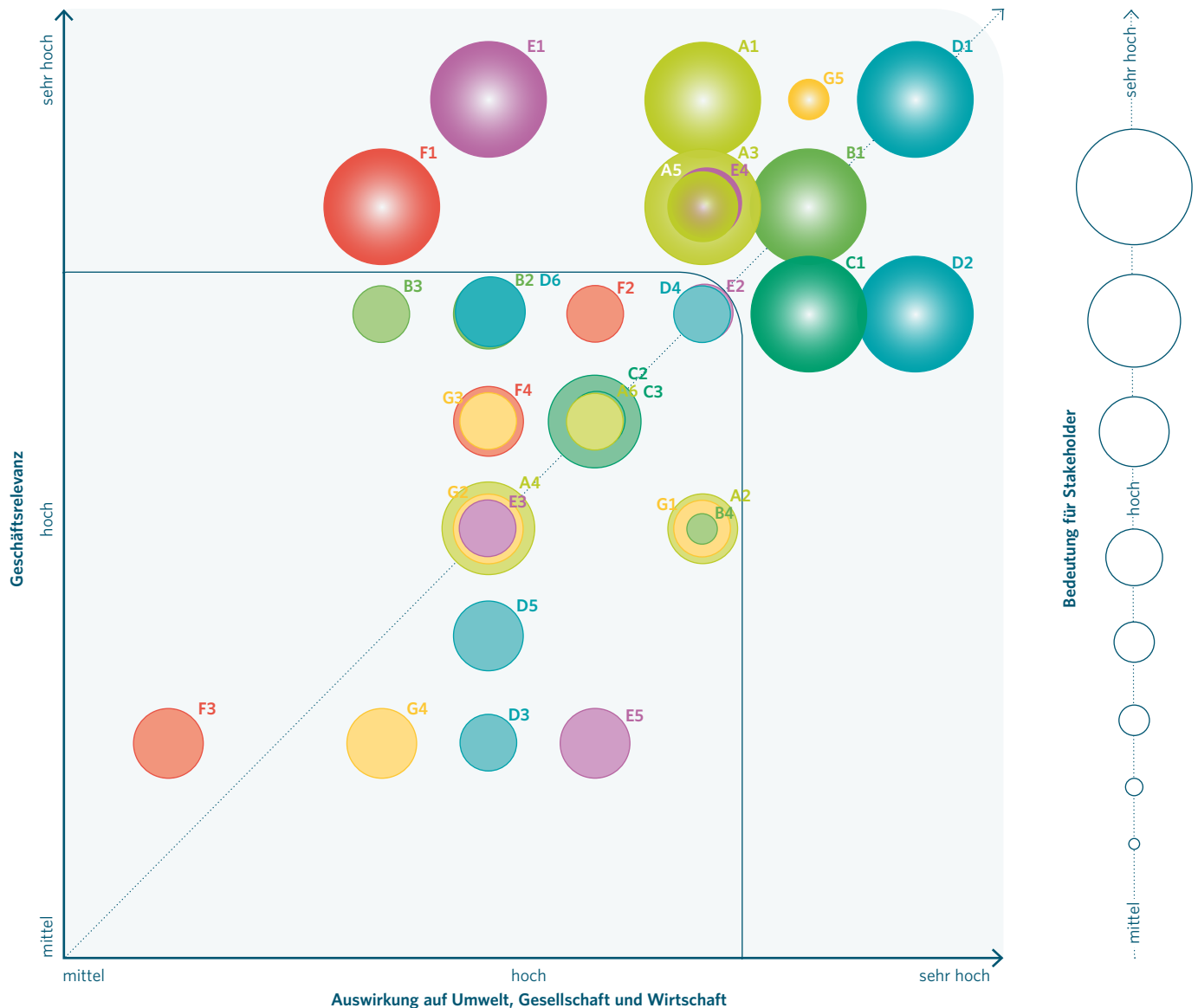
In Österreich und Schweden existieren vergleichbare Stabsstellenfunktionen. Diese koordinieren das Zusammenspiel zwischen dem Bereich Nachhaltigkeit/Strategie und den jeweiligen Ländern sowie die länderspezifischen Nachhaltigkeitsausrichtungen der österreichischen BUWOG-Gesellschaften sowie der schwedischen Victoria Park AB/Hembla. Um dem Developmentgeschäft der deutschen BUWOG Rechnung zu tragen, ist eine Koordinationsfunktion für Nachhaltigkeit auch dort verankert.

## Wesentlichkeitsanalyse

Vonovia setzt sich kontinuierlich und strukturiert mit den gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen auseinander und analysiert, wie sich diese auf das Geschäft von Vonovia und seine Wertschöpfung auswirken (Outside-In-Perspektive). Gleichzeitig berücksichtigen wir in unseren Überlegungen, welche Auswirkungen wir mit unserem Geschäftsmodell auf Umwelt und Gesellschaft haben (Inside-Out-Perspektive). Die Berücksichtigung der Perspektive unserer relevanten Stakeholdergruppen bildet eine wichtige dritte Dimension bei der Bestimmung der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen.

2020 haben wir die wesentlichen Themen in einer umfassenden **Wesentlichkeitsanalyse** neu bestimmt. Die daraus entstandene Wesentlichkeitsmatrix löst damit die seit 2017 geltende Zusammensetzung der wesentlichen Themen ab. Notwendig wurde diese Neubestimmung aufgrund der sich verändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, der wachsenden Bedeutung von Klimaschutzthemen, der innerbetrieblichen Veränderungen durch die Internationalisierung des Unternehmens sowie dem neuen Aktivitätsfeld des Developmentgeschäfts.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden **33 ausgewählte Nachhaltigkeitsthemen** in sieben Handlungsfeldern von in- und externen Stakeholdern auf die drei Dimensionen – Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft; Auswirkungen auf die Geschäftsrelevanz; Bedeutung für externe Stakeholder – überprüft und gewichtet. Insgesamt fanden hierzu zwei interne Workshops mit der Fach- und Führungsebene sowie mit dem Vorstand statt. Zusätzlich wurde ein Online-Survey mit 142 Teilnehmenden aus Deutschland, Österreich und Schweden durchgeführt und 42 Experteninterviews zur Validierung der Ergebnisse realisiert. Zu den Befragten zählten u. a. Vertreter des



**Handlungsfeld A: Wohnraum und Kunden**

- A1** Wohnen zu fairen Preisen
- A2** Beitrag zu Neubau in Ballungsgebieten
- A3** Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf demografischen Wandel
- A4** Instandhaltung von Bestandsimmobilien
- A5** Kundenzufriedenheit und Servicequalität
- A6** Dialog mit Mietern

**Handlungsfeld B: Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung**

- B1** Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur
- B2** Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhang
- B3** Beteiligung und Partizipation
- B4** Mitgestaltung des politischen Dialogs

**Handlungsfeld C: Nachhaltiges Bauen und Entwickeln**

- C1** Nachhaltiger Neubau und Umbau
- C2** Nachhaltige Materialien und Produkte
- C3** Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette

**Handlungsfeld D: Umwelt und Klima**

- D1** CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung
- D2** Erneuerbare Energien und Energiemix
- D3** Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Einsparung im Geschäftsbetrieb
- D4** Innovationen für Klima und Umwelt
- D5** Wasser, Abwasser und Abfall
- D6** Biodiversität

**Handlungsfeld E: Unternehmenskultur und Mitarbeiter**

- E1** Attraktivität als Arbeitgeber
- E2** Ausbildung und persönliche Entwicklung
- E3** Leistungsgerechte und wertschätzende Vergütung
- E4** Umgehen mit Vielfalt und Chancengerechtigkeit
- E5** Förderung von Gesundheit und Sicherheit

**Handlungsfeld F: Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften**

- F1** Governance und Compliance
- F2** Stakeholder-Orientierung
- F3** Achtung und Förderung der Menschenrechte
- F4** Informationsmanagement und Datenschutz

**Handlungsfeld G: Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt**

- G1** Nachhaltiges und langfristiges Wachstum
- G2** Management von Chancen und Risiken
- G3** Digitalisierung von Prozessen
- G4** Nachhaltige Beziehungen zu Geschäftspartnern
- G5** Attraktivität am Kapitalmarkt



Kapitalmarkts, Mietervereinigungen, Mitarbeiter, Geschäftspartner, Lieferanten und Dienstleister von Vonovia sowie Vertreter von Behörden und Politik, Verbänden, Zivilgesellschaft und der Wissenschaft.

Die Ergebnisse wurden in eine **Wesentlichkeitsmatrix** überführt, die alle drei Dimensionen abbildet. Aus dem Prozess haben sich elf Themen als für Vonovia wesentlich herauskristallisiert. Diese werden im Rahmen der Nichtfinanziellen Erklärung in den folgenden Kapiteln näher erläutert. Darüber hinaus umfasst die Wesentlichkeitsmatrix weitere 22 wichtige Themen, die außerhalb der Nichtfinanziellen Erklärung, insbesondere im Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigt werden.

## Sustainable Development Goals

Die Sustainable Development Goals stellen auf globaler Ebene den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung dar. Die Vereinten Nationen veröffentlichten diese Ziele 2015 im Rahmen der Agenda 2030. Die 17 übergeordneten Ziele und insgesamt 169 Unterziele befassen sich mit den globalen Herausforderungen im sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Bereich. Um die SDGs zu erreichen, sind alle Sektoren der Gesellschaft gefragt, auch Unternehmen.

Wir richten unsere Nachhaltigkeitsstrategie an internationalen Standards und Rahmenwerken, wie den Sustainable Development Goals, aus.

Als international agierendes Unternehmen wollen wir mit unserem Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden dazu beitragen, diese Ziele zu erreichen. Wir haben unsere Wesentlichkeitsanalyse dazu genutzt, um auch hier Prioritäten herauszuarbeiten. So haben wir insgesamt **acht zentrale SDGs** identifiziert, zu denen wir als Vonovia einen besonderen Beitrag leisten wollen (siehe auch SDG-Verständnis unter <https://investoren.vonovia.de/vonovia-at-a-glance/nachhaltigkeit>).

## Für Vonovia wesentliche SDGs



## Berichterstattung über die Aspekte der Nichtfinanziellen Erklärung

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

Von den elf für Vonovia wesentlichen Themen lassen sich im Rahmen der Nichtfinanziellen Erklärung zehn den Aspekten des HGB zuordnen:

- > Umweltbelange: CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand & Energetische Modernisierung/Erneuerbare Energien und Energiemix/Nachhaltiger Neu- und Umbau
- > Sozialbelange: Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur/Wohnen zu fairen Preisen/Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf den demografischen Wandel/Kundenzufriedenheit und Servicequalität
- > Arbeitnehmerbelange: Attraktivität als Arbeitgeber/Umgehen mit Vielfalt und Chancengleichheit
- > Bekämpfung von Korruption und Bestechung: Governance und Compliance

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

## Umweltbelange

Unter dem Aspekt Umweltbelange sind – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Erklärung – die für Vonovia wesentlichen Themen „CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung“, „Erneuerbare Energien und Energiemix“ und „Nachhaltiger Neubau und Umbau“ zusammengefasst (siehe Wesentlichkeitsmatrix → S.59).

Die Erreichung der Ziele aus dem Pariser Klimaschutzabkommen sehen wir als eine der größten Herausforderungen der heutigen Zeit. Vonovia stellt sich dieser Verantwortung und unterstützt sowohl die globale Zielsetzung als auch das langfristige Ziel der Bundesregierung eines **nahezu klimaneutralen Gebäudebestands** bis zum Jahr 2050. → S.47

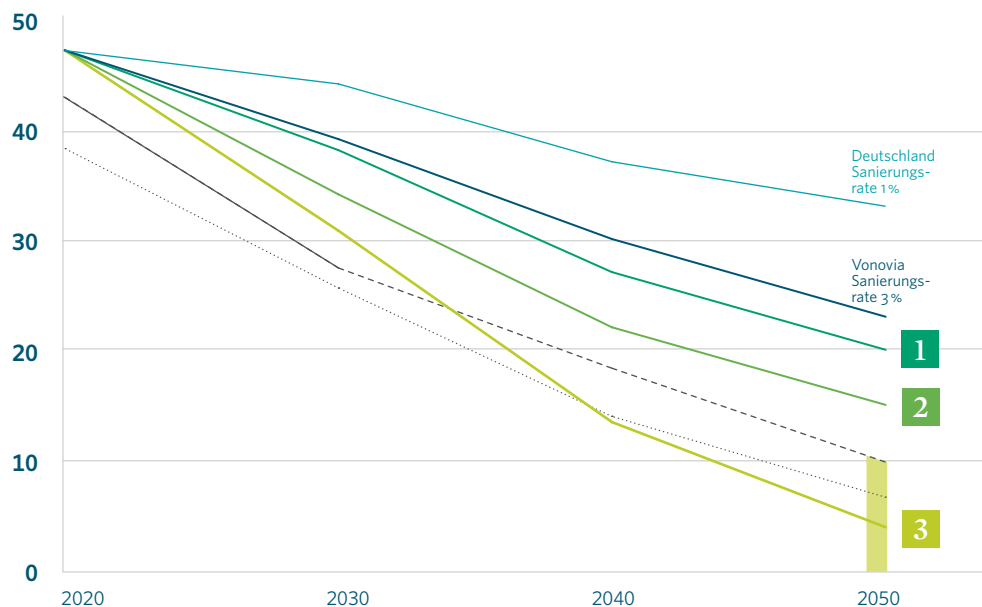
Vonovia trägt über den Bau und Betrieb von Wohngebäuden zum Ausstoß von Treibhausgasen bei. Dabei entfällt der größte Teil der sogenannten Scope 1 & 2 Emissionen auf die Bestandsgebäude, die sich überwiegend in Deutschland befinden. Als Marktführer der Wohnungswirtschaft in Deutschland wollen wir ein zentraler Treiber für Klimaschutz sein. Mit einem Wohnungsbestand von insgesamt rund 400.000 Wohnungen können wir beim Klimaschutz viel

bewirken. Wir verfolgen das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 und damit die Einhaltung der Klimaschutzziele von Paris. Um dieses Ziel zu erreichen, hat Vonovia in interdisziplinärer Zusammenarbeit verschiedener Funktionsbereiche und mit Unterstützung der Wissenschaft (Fraunhofer ISE) einen Klimapfad entwickelt. Ergebnis ist, dass die bisher verfolgten Maßnahmen – die energetische Gebäudesanierung sowie der Austausch ineffizienter Heizungen – alleine nicht ausreichen, um das ambitionierte Ziel zu erreichen. Die dafür notwendige Reduktion der Treibhausgasemissionen kann nur durch eine Kombination aus höherer Energieeffizienz, einem deutlich erhöhten Einsatz erneuerbarer Energien sowie weiterer innovativer Technologien zur dezentralen Energieerzeugung und -speicherung in Quartieren erreicht werden.

Wie das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands erreicht werden kann, hat Vonovia auf der Konferenz „Perspektiven klimaneutralen Wohnens“ vorgestellt und mit Vertretern aus Politik, Wissenschaft und Zivilgesellschaft diskutiert <https://klimakonferenz.vonovia.de>. Insbesondere die richtigen Förderinstrumente und der Abbau rechtlicher Hürden seien dabei entscheidend für effektiven Klimaschutz im Wohngebäudebereich. Vonovia wird sich hier noch intensiver einbringen und aktiv Aufklärung zur Energiewende und die

## Modellierung Klimapfade Vonovia 2020–2050

CO<sub>2</sub>-Intensität in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a



**1 Standard-Szenario**  
Höhere Sanierungstiefe

**2 Hybrid-Szenario**  
Höhere Sanierungstiefe + Einsatz Gasbrennwert + Solarthermie

**3 Klimaneutral-Szenario**  
Umstellung auf grüne Fernwärme, Sektorkopplung und erneuerbare Energien

■ Ist Deutschland: 1% Sanierungsrate ■ Vonovia Basisszenario: 3% Sanierungsrate, Sanierungstiefe rd. 45% Reduktion ■ Sanierungsrate 3% + erhöhte Sanierungstiefe (ca. 60% Reduzierung) ■ Sanierungsrate 3% + erhöhte Sanierungstiefe (ca. 60% Reduzierung) + Gasbrennwerttechnik und Solarthermie ■ Sanierungsrate 3% + erhöhte Sanierungstiefe (ca. 60% Reduzierung) + eigene Fernwärme, Sektorkopplung/oder + Wärmepumpe/oder + Photovoltaik  
-- Zielpfad Bundesregierung 2030/Szenario klimaneutraler Gebäudebestand ..... CRREM Zwei-Grad-Pfad 04/2020 ■ Zielkorridor

Quelle: Szenario 1–3 Modellierung Vonovia Bestand Startjahr Ende 2019 Fraunhofer ISE; Reduktion Energiebedarf von 160 kWh in Richtung 60% durch Maßnahmen: Gebäudehülle (Fenster, Dämmung) in Richtung KfW 100–70; zusätzlich ab Szenario 2 Wechsel Energieträger simuliert

Ausgestaltung der erforderlichen Voraussetzungen betreiben. Denn damit klimaneutrales Wohnen gelingen kann und auch bezahlbar bleibt, glauben wir, dass es neben eigenen Verpflichtungen und Investitionen, ambitionierte und langfristige Partnerschaften und insbesondere veränderte politische Rahmenbedingungen braucht.

Die Entwicklung des Klimapfads ist Teil unserer systematischen Auseinandersetzung mit den durch den Klimawandel bedingten Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung.

Die folgenden **drei wesentlichen Themen** zählen auf die übergeordnete Klimastrategie von Vonovia ein:

### CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung

Als bedeutender Teil der Wohnungswirtschaft will Vonovia ein zentraler Treiber für Klimaschutz sein. Die energetische Sanierung bleibt elementarer Bestandteil der Klimastrategie. Vonovia hat daher zum Ziel, eine kontinuierlich hohe Sanierungsrate im Bestand zu erzielen. Schwerpunkte der energetischen Modernisierungsmaßnahmen bestehen in der Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden, dem Austausch von Fenstern sowie der Erneuerung von Heizkesseln. Dabei arbeiten wir bedarfsorientiert und achten darauf, die optimale Modernisierungstiefe für das jeweilige Gebäude im Quartier zu wählen. Die Quartierssicht ermöglicht Vonovia darüber hinaus, integrierte Lösungen hinsichtlich Energieversorgung und CO<sub>2</sub>-Optimierung für ganze Ensembles von Gebäuden zu entwickeln.

Neben einer schwindenden Akzeptanz in der Bevölkerung für energetische Gebäudesanierungen und dem Mietendeckel stehen wir in einem Spannungsverhältnis zwischen

energieeffizienten Lösungen und steigenden Kosten; wir sind bestrebt, diese bestmöglich auszubalancieren. Über zahlreiche (wissenschaftlich begleitete) Kooperationsprojekte und ganzheitliche Ansätze widmet Vonovia sich der Suche nach kosteneffizienten und innovativen effektiven Lösungen für Energieeffizienz und Klimaneutralität im Gebäudebestand.

Ein Beispiel für einen solchen Ansatz ist die Initiative Energiesprung, ein neuartiges serielles Sanierungskonzept, das für hohen Wohnkomfort, minimale Sanierungszeiten und ein innovatives Finanzierungsmodell steht. Ziel ist eine Sanierung auf NetZero, also darauf, dass ein Gebäude über ein Jahr so viel Energie erzeugt, wie es auch verbraucht. Darüber hinaus nimmt Vonovia an Projekten zur optimierten Betriebsführung von Heizungsanlagen und dem Zusammenspiel z. B. von Anlagentechnik, Nutzerverhalten und baulichen Maßnahmen teil, die weitere Ansätze zu vertretbaren Kosten liefern.

Die Aktivitäten zur energetischen Modernisierung werden im Ressort des Chief Rental Officers (CRO) federführend durch das Portfoliomanagement koordiniert. In Zusammenarbeit mit den Regionen werden gezielt die zu modernisierenden Objekte/Quartiere ausgewählt und der optimale Modernisierungsgrad für jedes Gebäude bestimmt. Die Freigabe der Investitionen für die Modernisierungsprogramme erfolgt durch den Gesamtvorstand. Für zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen werden dabei öffentliche Förderprogramme in Anspruch genommen. Im Berichtsjahr konnte so eine Sanierungsquote von 2,9 % erreicht werden. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr (2019: 3,7 %) ist dabei auch auf die Einführung des Mietendeckels in Berlin zurückzuführen. Im kommenden Jahr wird die Sanierungsquote aufgrund der Umstellung auf neue Förderbedingungen etwas niedriger ausfallen.

### **Wesentlicher Leistungsindikator**

Kategorie	Einheit	2019	2020	Planwert 2021
Sanierungsquote (in Deutschland)	%	3,7	2,9	2,0–2,5 %

Die Steuerung der energetischen Modernisierung wird zukünftig noch stärker den Einfluss auf die CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudes berücksichtigen. Dadurch wird neben der Optimierung der Gebäudehülle auch der Wechsel auf CO<sub>2</sub>-ärmere Energieträger in den Vordergrund rücken. Auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand 2050 will Vonovia die CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestands in

Deutschland auf 30 bis 35 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> bis 2030 verringern. Im Berichtsjahr lag die CO<sub>2</sub>-Intensität mit 43,9 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> leicht unterhalb unseres Zielpfads, wozu neben der energetischen Modernisierung u. a. der Bezug von Grünstrom für den Allgemeinstrom sowie eine verbesserte CO<sub>2</sub>-Intensität der Fernwärme beitrugen.

## Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020	Ziel 2021
CO <sub>2</sub> -Intensität des Bestandsportfolios (in Deutschland)*	kg CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	47,2	43,9	Reduktion um mind. rund 2 %

\* Gesamter Bestand, basierend auf Endenergiebedarf aus Energieausweisen und bezogen auf Mietfläche, teilweise inkl. spezifischer CO<sub>2</sub>-Faktoren von Fernwärmeversorgern.

## Erneuerbare Energien und Energiemix

Ein weiterer großer Hebel zur Reduktion von Treibhausgasemissionen ist der Einsatz und Ausbau erneuerbarer Energieträger. Vonovia verfolgt das Ziel, den Einsatz und Anteil an erneuerbaren Energien kontinuierlich zu steigern. Dies wollen wir z. B. durch den Ausbau von Hybridheizungen sowie integrierte Quartierssysteme erreichen. Darüber hinaus pilotieren wir innovative Ansätze wie den Einsatz von Wasserstofftechnologie in Kombination mit erneuerbar erzeugtem Strom.

2019 hat Vonovia das „1.000 Dächer“-Programm initiiert, mit dem wir in den kommenden Jahren mindestens 1.000 Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen ausrüsten wollen. Das Gesamtpotenzial der geeigneten Dachflächen ist sogar noch erheblich höher und bietet daher die Möglichkeit, diese Aktivität zukünftig noch auszubauen. Dies ist auch das Ziel für 2021, in dem eine weitere Skalierung des Geschäftsfelds vorgesehen ist. Die erzeugte Energie soll perspektivisch – sobald rechtliche Rahmenbedingungen dies wirtschaftlich ermöglichen – direkt als Mieterstrom in den Quartieren verwendet werden. Das „1.000 Dächer“-Programm sowie weitere innovative Ansätze zur CO<sub>2</sub>-Optimierung des Immobilienbestands im Rahmen des Quartiersgedankens werden vom Bereich Innovation & Business Building entwickelt und gesteuert. → S. 53 ff.

Über die eigene Energievertriebsgesellschaft (VESG) bietet Vonovia ihren Kunden den Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien an. Durch die Bereitstellung von zertifiziertem Grünstrom unterstützt Vonovia ihre Kunden bei der Vermeidung von Treibhausgasemissionen. Mittel- bis langfristig setzt Vonovia auf eine dezentrale Energieversorgung der eigenen Quartiere über Eigenversorgungskonzepte. Unser Ziel ist, zum Nutzen unserer Kunden und der Umwelt den Anteil selbst produzierter Energie zu maximieren und auch für unsere wohnungsnahen Angebote, z. B. E-Mobilität, zu nutzen. Der Bezug von zertifiziertem Grünstrom für die Versorgung der Allgemeinflächen liefert einen weiteren Beitrag zu unserer Klimastrategie.

Die gesamten Aktivitäten zu Erneuerbaren Energien und Energievertrieb sind im Geschäftsbereich Value-add organisiert und von einer Generalbevollmächtigten geleitet, die direkt an den CEO der Vonovia SE berichtet.

## Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020
Anzahl Photovoltaik Anlagen*	Anzahl	295	424

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

## Nachhaltiger Neubau und Umbau

Mit den Neubauaktivitäten schafft Vonovia dringend benötigten neuen und bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten. Die Schaffung von neuer Wohnfläche erfolgt bei Vonovia durch verschiedene Bereiche und Konzerngesellschaften. In Deutschland fokussiert der technische Service von Vonovia (VTS) Neubau auf Nachverdichtung und Gebäudeaufstockung. Das unter der Marke BUWOG firmierende Developmentgeschäft ist speziell in der Entwicklung hochwertiger Wohnquartiere für den Eigenbestand (to hold) und für den Direktverkauf (to sell) in Deutschland und Österreich aktiv. Dieser Zweig wurde durch die Akquisition des Projektentwicklers Bien-Ries noch weiter gestärkt. Die Aktivitäten des BUWOG-Developmentgeschäfts in Deutschland und Österreich werden vom CDO (Chief Development Officer) verantwortet und die jeweiligen Developmentprojekte über den Vorstand freigeben. Das von der VTS betriebene Neubaugeschäft ist im Bereich Value-add und in der Verantwortung des CEO angesiedelt.

Die BUWOG ist in Österreich seit 2011 Partner des „klimaaktiv Pakt“ des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Dabei wurden konkrete Ziele auch für die Neubauaktivitäten entwickelt und die Erfolge der Maßnahmen in einem regelmäßigen Monitoring überprüft. Der „klimaaktiv Pakt“ 2020 wurde erfolgreich abgeschlossen und eine Fortsetzung der Aktivitäten im Rahmen des „klimaaktiv Pakt“ 2030 wird angestrebt.

Die BUWOG verfügt seit 2013/14 in Österreich und seit 2018 in Deutschland über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach ISO 50001, einem freiwilligen Instrument, um die Energie-Performance systematisch zu steuern und kontinuierlich zu verbessern. Durch die damit verbundene prozessuale Verankerung im Unternehmen und klare Ziele werden die Energieeffizienz gesteigert, Energieverbräuche gesenkt und die Energiekosten reduziert. So werden Treibhausgasemissionen verringert und positive Umweltwirkungen erzielt.

Bei Neu- und Umbauprojekten achtet Vonovia auf eine optimierte energetische Gestaltung, den Einsatz erneuerbarer Energien, sowie eine ressourcenschonende und umweltbewusste Bauweise.

Darüber hinaus wird bereits im Rahmen der Planung sowie bei der Realisierung auf eine emissionsarme Errichtung und energieeffiziente Betriebsführung Einfluss (im Sinne der Lebenszyklusbetrachtung) genommen. Wir legen großen Wert auf die Gestaltung des Wohnumfelds und die Erhaltung von Biodiversität. Zahlreiche Objekte sind mit Grünflächen versehen, die auf Erdgeschossesebene, Dach- oder Fassadenflächen als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna dienen. Neben optischen Effekten bieten die Begrünungen auch praktischen Mehrwert, indem sie z. B. den Ablauf von Regenwasser in die teils überlastete städtische Kanalisation verzögern und einen erheblichen Beitrag zum Mikroklima, insbesondere zur Vermeidung von Wärmeinseleffekten in dicht bebauten Gebieten, leisten. Zudem wird auch in der Bauphase auf Ressourcenschonung und Umweltschutz geachtet.

Im Rahmen des Nachhaltigkeitsfahrplans von Vonovia wird die konzernweite Strategie für nachhaltigen Neu- und Umbau weiterentwickelt. Analog zum Bestandsportfolio wird auch hier besonderes Augenmerk auf die Energieeffizienz, geringe Treibhausgasemissionen sowie Gebäudezertifikate für Nachhaltigkeit wie z. B. DGNB bzw. ÖGNB und klimaaktiv gelegt. So sollen bei allen Vorstandsentscheidungen zu Neubauprojekten die Übereinstimmung mit den Klima- und Energieeffizienzzielen von Vonovia transparent bzgl. der Zielvorgabe Effizienzklasse A/hoher KfW-Standards gemacht und geprüft werden. Als wichtigster Leistungsindikator dient der durchschnittliche Primärenergiebedarf der neugebauten Wohnflächen. Es ist unser Ziel, diesen mittelfristig zu reduzieren. Für 2021 wird zunächst noch ein deutlicher Anstieg angenommen, der u. a. auf Projekte zurückzuführen ist, die bereits vor der Zielsetzung unter anderen Rahmenbedingungen geplant und genehmigt wurden.

## Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf Neubau*	kWh/m² p. a.	-**	35,7

\* Basierend auf Energieausweisen, ohne reine Gewerbeflächen und Aufstockungen.

\*\* In 2020 neu eingeführt.

## Sozialbelange

Unter dem Aspekt Sozialbelange sind – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Erklärung – die wesentlichen Themen „Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur“, „Wohnen zu fairen Preisen“, „Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf den demografischen Wandel“ sowie „Kundenzufriedenheit und Servicequalität“ zusammengefasst – siehe Wesentlichkeitsmatrix → S. 59.

### Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

Vonovia bietet den Menschen in den Quartieren ein Zuhause. Hier sollen sie eine gute Nachbarschaft vorfinden, in der sie sich wohlfühlen und die verschiedenen Generationen verbindet. Dazu entwickelt Vonovia eine auf die individuellen Herausforderungen eines jeden Quartiers abgestimmte Infrastruktur, die an die Bedürfnisse der Mieter ausgerichtet ist sowie bauliche Gestaltung, Klimaschutz und soziales Angebot verbindet. Vonovias Quartiere werden an klaren Klimaschutzzvorgaben ausgerichtet. Durch innovative Konzepte bieten sie eine gute Plattform, um den Herausforderungen der Megatrends entgegenzuwirken und die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Unsere Wohnumfelder und Grünflächen gestaltet Vonovia so, dass sie Teilhabe und urbanes Zusammenleben stärken und auch unter ökologischen Gesichtspunkten zukunftsfähig sind.

Vonovia legt besonderen Wert auf die Entwicklung zusammenhängender Wohnungsbestände, denn diese bieten viel Potenzial, baulich und gesellschaftlich gestaltend tätig zu werden und zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beizutragen. Vonovias Wohnungsbestand befindet sich zu über 70 % in Quartierszusammenhängen. Gerade dort gestaltet Vonovia die Lebensräume für Mieter und passt sich den individuellen Herausforderungen eines Quartiers an. Vonovia beachtet ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen und setzt sich für das soziale Miteinander vor Ort ein. Hierzu werden unterschiedliche Instrumente und Kooperationen genutzt, z. B. die Bereitstellung von Räumlichkeiten, Etablierung von Serviceangeboten, Quartierstreffs und Kindertagesstätten mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern. Zum Quartiersansatz hat Vonovia die innovative Sicht B2Q (Business to Quartier) entwickelt und

eine Toolbox, die in der Akademie fortentwickelt wird, aufgesetzt. → S.55

Die Zukunftsfähigkeit von Quartiersentwicklung beginnt bei der Verantwortung für die Menschen in den Quartieren und verwirklicht sich in der Innovationskraft von Vonovia wirtschaftlich, technologisch, nachhaltig, klimafreundlich und sozial. Quartiersentwicklung ist komplexe Teamarbeit und erfordert ein umfangreiches innovatives Wissen aller Mitarbeiter für die erfolgreiche Umsetzung vor Ort. Daher hat Vonovia den Aufbau einer Quartiersakademie entworfen mit dem Ziel der Übermittlung spezifischer Kompetenzen und innovativen Wissens für die erfolgreiche und zukunftsorientierte Quartiersentwicklung. Gegenstand des Akademieprogramms in Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum sind Module mit praxisnahen Fallstudien und Schulungsinhalten.

Darüber hinaus hat Vonovia um das Thema Quartiersentwicklung und Wohnen im Quartier eine Professur an der EBZ Business School – University of Applied Sciences in Bochum gestiftet. Mit Prof. Dr. Jan Üblacker tritt ein renommierter Stadtsoziologe und Sozialwissenschaftler die Stiftungsprofessur an, der die Quartiersebenen fest in die Ausbildung der Studierenden am EBZ verankert.

2020 befanden sich deutschlandweit 14 Quartiersentwicklungen mit ca. 8.000 Wohneinheiten in der operativen Umsetzung im Investitionsprogramm für Quartiersentwicklungen. Diese umfassen verschiedene zentrale Bausteine wie energetische Sanierungen, Neubauten sowie eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfelds – flankiert von weiteren sozialen Angeboten, Services sowie städtebaulichen Themen und notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen. Diese laufen in der Regel über mehrere Jahre. Das ausgewiesene Investitionsvolumen bezieht sich auf die Aufwendungen dieser Maßnahmen im Geschäftsjahr.

## Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020	Planwert 2021
Investitionsvolumen für Quartiersentwicklung in Deutschland (im Geschäftsjahr)	Mio. €	57,9	42,3	rund 85

Bei der Betrachtung von Quartieren berücksichtigt Vonovia neben wirtschaftlichen auch gesellschaftliche Kriterien. Hierzu werden Städte und Kommunen wie auch unsere Mieter eingebunden, um gemeinschaftliche Lösungen für das Quartier zu erarbeiten.

Die Quartiersentwicklung wird dezentral über die Regionen geplant und gesteuert. Der CRO ist im Vorstand für das operative Geschäft verantwortlich. Für die Durchführung vor Ort setzen wir zunehmend eigene Quartiersentwickler ein. Dadurch können wir entstehende Sonderthemen bedarfsorientiert adressieren.

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

## Wohnen zu fairen Preisen

Mit individuellen Angeboten erfüllt Vonovia das Grundbedürfnis nach Wohnen. Entsprechend stehen unsere Mieter im Mittelpunkt der Unternehmensaktivitäten. Vonovia passt die Angebote sich ändernden und unterschiedlichen Wohnanforderungen an, sodass sie zu verschiedenen Bedürfnissen und Lebensumständen passen.

Die grundsätzliche Herausforderung besteht in der Sicherung unseres Angebots an Wohnungen zu fairen und transparenten Preisen bei einer gleichzeitigen Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestands. Klimaschutz ist gerade im Gebäudesektor kostenintensiv. So braucht es ein sensibles Ausräumen des Zusammenspiels von moderaten Mietsteigerungen und Klimaschutzmaßnahmen, von Innovationen zur Kostenreduzierung sowie einer passenden Förderkulisse. Gerade bei Modernisierungen gilt es daher, auf die individuellen Leistungsmöglichkeiten der Mieter Rücksicht zu nehmen, um keine Kunden zu verlieren. Denn für uns ist es von grundlegender Bedeutung, unseren Mietern eine langfristige Wohnperspektive anbieten zu können.

Eine moderate und transparente Mietenpolitik ist damit Grundvoraussetzung für Vonovia. In Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden bieten wir geförderten sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigen Ein-



kommen. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an den qualifizierten Mietspiegeln. Bei Modernisierungen hat das Unternehmen sich eine freiwillige Selbstverpflichtung auferlegt und die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter bei 2 €/m<sup>2</sup> gedeckelt.

#### Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020
Durchschnittliche Miete pro m <sup>2</sup>	EUR	6,93	7,16

Darüber hinaus hat jeder Mieter die Möglichkeit, Härtefall-einwände geltend zu machen. Unser Härtefallmanagement – bestehend aus Mitarbeitern in der Zentrale sowie Quartiersmanagern vor Ort – kümmert sich um jeden Fall und erarbeitet gemeinsam mit dem Mieter eine individuell passende Lösung. Darüber hinaus besteht für Menschen über 70 Jahre bei Vonovia in Deutschland ein besonderer Bestandsschutz. Auch hier unterstützt das Härtefallmanagement unsere Kunden – immer mit dem Ziel, dass die Menschen in ihren Wohnungen wohnen bleiben können und der Wohnraum weiterhin bezahlbar bleibt.

Im Rahmen der Corona-Pandemie besteht ein besonderes Schutzbedürfnis für die Menschen, die in unsicheren Zeiten ganz besonders auf die Sicherheit der eigenen vier Wände angewiesen sind. Auch hier hat Vonovia die Garantie ausgesprochen, dass niemand aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten, die im Zusammenhang mit der Corona-Krise stehen, seine Wohnung verlieren muss. 2020 hat Vonovia ihren Kunden in rund 1.600 Wohnungen in diesem Kontext durch individuelle Lösungen geholfen.

Die Mietpreispolitik wird dezentral über die Regionen verantwortet. Der CRO ist im Vorstand für das operative Geschäft verantwortlich. Im Bereich Portfoliomanagement werden die einzelnen Maßnahmen geplant und koordiniert.

Eine immer größere Rolle für die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen spielt der Neubau. Nur so kann der wachsenden Nachfrage vor allem in Ballungsgebieten sowie in zentralen und urbanen Lagen begegnet und die Wohnungsmärkte entlastet werden. Hier leistet Vonovia durch Nachverdichtung und Dachgeschoßaufstockung einen Beitrag. → S. 63 f.

#### Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf den demografischen Wandel

Die Gesellschaft verändert sich – und damit auch unsere Kunden. Wir passen unsere Angebote den sich ändernden und unterschiedlichen Wohnanforderungen an. Dazu gehört insbesondere der demografische Wandel. Wir möchten erreichen, dass unsere Mieter sicher und gesund in ihren Wohnungen leben und dort langfristig ihre Zukunft planen. So sichert Vonovia durch passgenaue Angebote den Zugang zu einer möglichst breiten Kundengruppe.

In Deutschland wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen das Angebot bis 2035 um rund zwei Millionen übersteigen. In einer älter werdenden Gesellschaft ist es wichtig, vielen Menschen ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden möglichst lange zu ermöglichen. Vonovia reagiert auf dieses Defizit auch mit dem Aus- und Umbau von Wohnungen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.

Dabei ist eine vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 in den seltensten Fällen notwendig. Vielmehr reichen oftmals wenige Maßnahmen, wie z. B. rutschfeste Böden oder bodengleiche Duschen, um den Wohnkomfort im Alter deutlich zu erhöhen. Aus diesem Grund hat sich Vonovia das Ziel gesetzt, jedes Jahr in 30 % der neuvermieteten Wohnungen Modernisierungen vorzunehmen, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Bestandsgebäude werden hierzu regelmäßig auf ihre Potenziale zum Barriereabbau geprüft. 2020 konnten rund 10.300 Wohnungen barrierearm (teil-)modernisiert werden.

#### Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020	Ziel 2021
Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen (in Deutschland)*	%	32,9	30,1	rund 30 %

\* Beinhaltet sowohl Maßnahmen bei Mieterwechsel als auch Modernisierungen auf Mieterwunsch.

Mit dieser konsequenten Ausrichtung auf den altersgerechten Aus- und Umbau stellt Vonovia sich auf den demografischen Wandel in unserer Gesellschaft ein.

Neben den baulichen Maßnahmen spielt auch die soziale Infrastruktur eine wichtige Rolle. So werden in Ergänzung Sonderwohnformen, wie z. B. Seniorenwohnen, Serviceangebote und Quartierstreffe mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern, etabliert.

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

### Kundenzufriedenheit und Servicequalität

Unseren Kunden wollen wir als Ansprechpartner auf Augenhöhe zur Seite stehen. Im Mittelpunkt unseres Handelns stehen daher ihre Bedürfnisse. Die Zufriedenheit und Wertschätzung unserer Kunden für unsere Produkte und Dienstleistungen stehen in direktem Zusammenhang zu unserem langfristigen Unternehmenserfolg. Unsere Kunden erwarten ein bezahlbares Zuhause mit zeitgemäßem Wohnkomfort, daher sind Kundennähe und eine komfortable Erreichbarkeit wesentliche Elemente unseres Servicegedankens.

Vor Ort kümmern sich Objektbetreuer und eigene Handwerker um die Anliegen unserer Mieter. So sichern wir einen schnellen und zuverlässigen Service. Unser mehrsprachig aufgestellter Zentraler Kundenservice, der über eine Vielzahl von Kanälen erreichbar ist, bearbeitet beispielsweise alle Themen im Zusammenhang mit Mietverträgen und Verbrauchs- und Nebenkostenabrechnungen.

Gleichzeitig arbeiten wir daran, unsere Kunden-App weiterzuentwickeln und zu verbessern. So wurden zusätzliche

Self-Service-Funktionen implementiert. Darüber hinaus starten wir mit Kundenzufriedenheitsbefragungen und individuellen Umfragen, die zielgerichtet über die App platziert werden. Im Jahr 2021 wird die App zudem um die Kundengruppe der Wohnungsinteressenten erweitert. Die Wohnungssuche, Terminbuchung und der Abschluss des Mietvertrags können dann digital beauftragt und durchgeführt werden.

Neben der Kunden-App ermöglicht auch das digitale Kundenportal eine erweiterte Erreichbarkeit und einen kompletten Self Service rund um die Uhr.

Die Kundenzufriedenheit drückt sich im Customer Satisfaction Index (CSI), dem Kundenzufriedenheitsindex, aus und fließt als unmittelbare nichtfinanzielle Steuerungsgröße in die Vorstandsvergütung mit ein. Der CSI wird über eine regelmäßige Kundenbefragung erhoben. Der CSI für Deutschland liegt für 2020 deutlich über dem Vorjahresniveau. Die BUWOG Group GmbH in Österreich nutzt ebenfalls das Instrument der jährlichen Kundenzufriedenheitsbefragung, die allerdings nicht konsistent zum CSI erfolgt. Auch bei Victoria Park AB ist die Kundenzufriedenheit elementare Richtgröße aller Geschäftsprozesse. Ziel ist eine kontinuierlich positive Entwicklung des CSI.

### **Wesentlicher Leistungsindikator**

Kategorie	Einheit	2019	2020	Ziel 2021
Customer Satisfaction Index, CSI (in Deutschland)*	%	-8,1	+8,6	auf Vorjahresniveau

\* Customer Satisfaction Index (CSI) im Glossar.

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

### **Arbeitnehmerbelange**

Unter dem Aspekt Arbeitnehmerbelange sind – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Erklärung – die beiden wesentlichen Themen „Attraktivität als Arbeitgeber“ sowie „Umgehen mit Vielfalt und Chancengerechtigkeit“ zusammengefasst (siehe Wesentlichkeitsmatrix → S.59).

## Attraktivität als Arbeitgeber

Die Corona-Pandemie hat das Jahr 2020 maßgeblich bestimmt. Dies gilt auch für die Arbeitnehmerbelange bei Vonovia. Der Schutz der Beschäftigten stand dabei an erster Stelle. Insbesondere für die Kolleginnen und Kollegen auf den Baustellen, aber auch in den Kundenservicecentern oder in der Verwaltung wurden bereits frühzeitig zu Beginn der Pandemie entsprechende Maßnahmen getroffen. Neben der Bereitstellung von Schutzmasken und Desinfektionsmitteln in allen Geschäftsräumen, haben v. a. reglementierte Gebäudezugangs- und Arbeitsplatznutzungsregeln, der Vorstandsausschuss zur Nutzung der Corona-Warn-App sowie die hohe Disziplin und der verantwortungsbewusste sowie flexible Einsatz aller Kolleginnen und Kollegen dazu beigetragen, dass es zu keiner nennenswerten Verbreitung des Virus unter den Mitarbeitenden kam. Das Unternehmen belohnte das besondere Engagement zum Jahresende mit einer steuerfreien Sonderprämie in Höhe von 1.500 € pro Mitarbeiter in Deutschland und Österreich. Die zentrale Koordination der Corona-Schutzmaßnahmen erfolgte in einer vom Vorstand eingerichteten Corona-Taskforce, die unter Leitung des Vorstands- und Aufsichtsratsbüros des Unternehmens regelmäßig die Pandemielage im Unternehmen beurteilte. Dies zeigt die hohe Bedeutung, die dem Schutz der Beschäftigten bei Vonovia zukommt.

Konzernleitung und Betriebsrat haben bereits sehr früh im Jahr auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert und die bestehende Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten ausgeweitet. Wir haben die Arbeitszeiten flexibilisiert, um den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Vereinbarkeit von

Job und Familie zu ermöglichen. Mit den Mitbestimmungsgremien wurden Betriebsvereinbarungen zu Betriebsferien, zur Kurzarbeit und zur Bekämpfung der Corona-Pandemie abgeschlossen, von denen wir glücklicherweise keinen Gebrauch machen mussten.

Es hat sich gezeigt, dass der hohe Mobilitäts- und Digitalisierungsgrad der Beschäftigten krisenmindernd gewirkt hat. Mobiles Arbeiten konnte dort, wo es möglich war, umgesetzt werden. Weitere Digitalisierungselemente wie die Krankmeldung per App oder die digitale Zeiterfassung haben weitere Flexibilitätsvorteile generiert und ein weitgehend störungsfreies Arbeiten ermöglichen können.

Die anhaltende wirtschaftliche Stabilität festigt die Position von Vonovia als sichere Arbeitgeberin. Seit dem Frühjahr 2020 konnten mehr als 1.000 neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingestellt werden. Hinzu kommen 200 Auszubildende, die im Sommer dieses Jahres ihre Ausbildung begonnen haben. So viele wie noch nie zu Beginn eines Ausbildungsjahres. Dabei hat Vonovia jungen Menschen – aufgrund der Corona-Krise – aus notleidenden Unternehmen angeboten, ihre Ausbildung bei Vonovia fortführen zu können. Junge Talente zu fördern und ihnen eine Perspektive im Unternehmen zu bieten, ist ein wichtiger Baustein zur Bewältigung des Fachkräftemangels, der auch für Vonovia relevant ist. Das Jahr 2020 hat gezeigt, dass Vonovia auch in unsicheren Zeiten ein verlässlicher und sicherer Arbeitgeber ist. Denn für die Umsetzung unserer Mission und die Verfolgung unserer Wachstumsstrategie benötigen wir gut ausgebildete und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

## Mitarbeiterkennzahlen

Kategorie	Einheit	2019	2020
Mitarbeiter gesamt*	Anzahl	10.345	10.622
davon Frauen	Anzahl	2.398	2.626
davon unbefristet	Anzahl	9.155	9.669
Anzahl Nationalitäten**	Anzahl	74	76
Durchschnittliches Alter gesamt	Anzahl	42,5	42,5
Anzahl Menschen mit Behinderung**	Anzahl	350	368
Anzahl Auszubildende gesamt***	Anzahl	473	510
davon kaufmännisch	Anzahl	145	153
davon handwerklich-technisch	Anzahl	328	357
Ausbildungsquote***	%	4,7	5,0

\* Bien Ries in Mitarbeitergesamtzahl inkludiert. Alle anderen Werte "ausgenommen Anzahl Auszubildende und Ausbildungsquote" exkl. Bien Ries.

\*\* Ohne Schweden. Berücksichtigt wurden Deutschland und Österreich.

\*\*\* Nur auf Deutschland bezogen inkl. Bien Ries.

Neben flexiblen Arbeitsangeboten mit einem hohen Digitalisierungsgrad fördert das Unternehmen gezielt herausragende Fach- und Führungskräfte, um nicht nur neu zu Vonovia

kommenden Menschen einen attraktiven Arbeitsplatz zu bieten, sondern um diese auch im Unternehmen halten zu können. Die zielgerichtete Personalentwicklung über Weiter-

bildungsmaßnahmen ist daher ein zentraler Bestandteil unseres Personalmanagements – sowohl in Deutschland als auch in Österreich und Schweden. Bedarfsgerechte Schulungen und Qualifizierungsprogramme umfassen Trainings- und Fachseminare, Führungskräfteentwicklung sowie zertifizierte Qualifizierungen. Über die eigene Vonovia Akademie sowie Kooperationen mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), sowie weiteren Bildungseinrichtungen unterstützen wir die Weiterentwicklung unserer Potenzialträger. Talentmanagement, die Bindung unserer Leistungsträger sowie die systematische Nachfolgeplanung sind zentrale Elemente unseres Personalmanagements. Um den administrativen Aufwand zu verringern und Weiterbildungsmaßnahmen besser monitoren zu können, wollen wir 2021 über die Einführung der IT-Anwendung Success Factors Talent und Learning hier den nächsten Schritt der Digitalisierung machen. Dies kann auch den Ausbau und die Durchführung von Online-Trainings unterstützen.

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist für uns ein entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeber bewerten zu können. 2019 haben wir hierzu eine umfassende Befragung der Beschäftigten in ganz Deutschland durchgeführt. Damit die Ergebnisse daraus und die Meinung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch tatsächlich zu Verbesserungen führen, hat sich Vonovia dazu entschieden, einen strukturierten Bottom-up-Prozess anzuwenden: Die Ergebnisse der Befragung werden von den Mitarbeitenden mit ihren direkten Führungskräften besprochen und gemeinsam Maßnahmen abgeleitet. Durch die Corona-Pandemie wurde der zeitliche Ablaufprozess verlangsamt. Es ist aber gelungen, das Feedback in digitalen Formaten zu erarbeiten, welches durch die Führungskräfte sukzessive umgesetzt wird. Übergeordnete Maßnahmen, die auf Konzernebene entschieden werden müssen, werden aktuell noch mit dem Vorstand finalisiert.

Die Veränderung des Mitarbeiterzufriedenheitswerts wird in Zukunft als wesentlicher Leistungsindikator eingeführt. Hierzu wird die Mitarbeiterbefragung regelmäßig durch einen externen Dienstleister – beginnend mit 2021 – wiederholt. Ziel für 2021 ist eine leichte Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit im Vergleich zur Befragung 2019.

Vonovia bekennt sich in allen Bereichen zu den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), insbesondere zu den Vereinigungsfreiheiten und -rechten (siehe <https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/haltung>). Alle Mitarbeitenden bei Vonovia in Deutschland und Österreich werden von Betriebsräten vertreten.

## Umgehen mit Vielfalt und Chancengleichheit

Im Vordergrund unserer Unternehmenskultur stehen die Elemente Wertschätzung, Leistung, Verantwortung und Teamgeist. Durch sie können wir den Herausforderungen der Branche begegnen und unsere Unternehmensziele erreichen.

In der Vielfalt unserer Belegschaft – bei Vonovia arbeiten Menschen aus über 70 Nationen – sehen wir eine große Stärke und Chance, die wir gezielt fördern wollen. Bei uns sind Menschen aller Altersgruppen, verschiedenster Nationalitäten und Kulturen sowie aller Geschlechter, unterschiedlichster Ausbildungsgrade und unterschiedlicher Behinderungsgrade beschäftigt. Diese Vielfalt macht sich auch im Kundenkontakt positiv bemerkbar und ist für uns ein Wettbewerbsvorteil.

Um die Chancengleichheit und das Zusammengehörigkeitsgefühl zu stärken, haben wir 2020 diverse Betriebsvereinbarungen zu Sonderleistungen harmonisiert. So haben nun alle Bereiche des Konzerns in Deutschland Zugang beispielsweise zum Mitarbeiteraktienprogramm oder zu vermögenswirksamen Leistungen (ab 2021). Weiteren Harmonisierungsbedarf gibt es hingegen bei der Ausweitung der Jahresgespräche. Diese sind bislang nicht allen Beschäftigten zugänglich.

Bei Vonovia sind in der Beschäftigtenstruktur – v. a. aufgrund der technischen Berufe im handwerklichen Bereich – Frauen mit einem Anteil von 24,7 % deutlich unterrepräsentiert. Um die Vielfalt zu stärken und das Fachkräftepotenzial zu erweitern, fördert Vonovia die Ein- und Aufstiegschancen von Frauen – insbesondere im Management – durch eine konsequente Nachfolgeplanung. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wählen wir auf Basis unserer Qualifikationen und Fähigkeiten aus. Wir achten darauf, Frauen aktiv zu fördern und ihnen die Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen.

Um dem Aspekt der Gleichberechtigung und Vielfalt im gesamten Konzern entsprechendes Gewicht zu verleihen, erfolgt eine Neujustierung der Kennzahl Anteil des unterrepräsentierten Geschlechts auf der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands: Während in den vergangenen Jahren die Zielformulierung von 30 % ausschließlich für den SE-Teil des Konzerns Gültigkeit hatte, gilt die neue Kennzahl für den gesamten Konzern. Damit einher geht eine Anpassung des Zielwerts auf 26 % bis 2024.

## Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020	Ziel
Anteil Frauen in Führungspositionen (erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands)	%	23,9	25,9	auf Vorjahresniveau

Für die oberste Führungsebene wird das Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien in der Erklärung zur Unternehmensführung (siehe <https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/erklarung-zur-unternehmensfuhrung>) konkret ausgeführt.

### Verankerung im Unternehmen

Auf Vorstandsebene ist der CEO verantwortlich für die Personalarbeit, die als Shared Service in dem Bereich Personalmanagement (auch genannt HR) zentral verankert ist. In Österreich und Schweden existieren eigene Personalbereiche. Österreich berichtet per Dotted Line an den Bereich HR in Deutschland, während Schweden in der Berichtslinie – wegen der bis vor kurzem noch erfolgten separaten Notierung – nicht fest verankert ist, sondern bedarfsorientiert u. a. Reportings eingeholt werden.

Der Leiter des Bereichs HR tauscht sich regelmäßig mit dem CEO zu den Entwicklungen aus. Die Zielvorgaben und Personalausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organisation getragen.

## Bekämpfung von Korruption und Bestechung

Unter diesem Aspekt ist – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Erklärung – das wesentliche Thema „Governance und Compliance“ gefasst (siehe Wesentlichkeitsmatrix → S. 59).

### Governance und Compliance

Zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung sind die Grundlagen unseres Geschäftsmodells. Das Vertrauen unserer Kunden, aber auch das Vertrauen unserer Mitarbeitenden und aller anderen wesentlichen Stakeholder stehen an oberster Stelle. Hierzu braucht es eine Führungsebene, die das Unternehmen verantwortungsbewusst und unabhängig leitet und überwacht. Der „tone from the top“ ist dabei entscheidend für die Glaubwürdigkeit. Gleiches gilt für das Einhalten von Gesetzen und Verordnungen. Nur bei einer konsequenten Verfolgung aller Regeln – der gesetzlichen, aber insbesondere auch der selbst auferlegten – kann über Verlässlichkeit Vertrauen entstehen. Wird Vertrauen hingegen missbraucht, kann die Reputation des Unternehmens – und damit der Geschäftserfolg – schnell gefährdet sein.

Der Aufbau, die Umsetzung sowie die konsequente Einhaltung eines transparenten und modernen Regelsystems ist daher Ziel unserer Governance-Bemühungen. Konzernweite Leitlinien und Geschäftsprinzipien dienen hier als Rahmensezung: Unser Geschäftsverständnis, unser Code of Conduct, der Geschäftspartnerkodex oder auch die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte geben die Maxime des Handelns vor. <https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/haltung>

Wir bekennen uns außerdem zu den Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex und stellen die Unabhängigkeit unseres Aufsichtsrates sicher. <https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/erklarung-zur-unternehmensfuhrung>

Ein gutes Compliance-Management leistet zusätzlich einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und Wertschöpfung des Unternehmens. Der Vorstand (CEO) ist für die Umsetzung des Compliance-Management-Systems (CMS) verantwortlich.

Das CMS von Vonovia basiert auf den drei Säulen „Vermeidung“, „Aufdeckung“ und „Reaktion“ in Bezug auf Fehlverhalten. Diese bilden ein umfassendes System von Compliance-Maßnahmen und Prozessen im Rahmen des Compliance-Programms. Basis ist die Compliance-Richtlinie, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Prüfung von Compliance-Management-Systemen (IDW PS 980) folgt und die Ausführungsvorschrift zum UK Bribery Act 2010 ergänzend berücksichtigt. Der Schwerpunkt des angemessenen und wirkungsvollen CMS liegt auf der Vermeidung von Fehlverhalten. Das bereits fest implementierte Programm wird fortlaufend evaluiert und weiterentwickelt. Regelmäßige Schulungen unterstützen die Präventionsarbeit. Der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, erhält spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht.

2020 hat Vonovia den Schwerpunkt auf die Etablierung eines Systems zur Korruptionsprävention und -bekämpfung gelegt: Eine neue Richtlinie zum Thema Anti-Korruption sowie eine zum Schutz von Whistleblowern bilden die Basis. Über eine Hotline, die Whistleblowern Anonymität zusichert, wird das bestehende System des unabhängigen Ombudsmanns ergänzt und erweitert. Eine zusätzliche Policy zur Geldwäscheprävention greift das besondere Feld der Geldwäsche in der Immobilienwirtschaft auf und

unterstützt auch hier die Bekämpfung von Missbrauch.

🔗 <https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/compliance-anti-korruption>

Um die geschaffenen Regelwerke und die entsprechende Sensibilität mit Korruptionsthemen in der Unternehmenskultur weiter zu verfestigen, braucht es ergänzende und vertiefende Schulungen. Aufgrund der Corona-Pandemie konnten diese 2020 nicht im gewünschten Umfang umgesetzt werden. Hier gibt es noch Verbesserungspotenzial, das 2021 gehoben werden soll.

Das CMS wird vom Compliance Committee weiterentwickelt und an aktuelle Anforderungen angepasst. Es tritt mehrmals jährlich zusammen und besteht aus dem Compliance Officer, den Compliance-Managern, der Ombudsperson, Vertretern der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement sowie des Betriebsrats. Der Compliance Officer (aus dem Bereich Recht) ist zentraler Ansprechpartner für Compliance-Fragen und -Verdachtsfälle. Er berichtet regelmäßig und in besonderen Fällen auf ad-hoc-Basis an den Vorstandsvorsitzenden. In seiner Arbeit wird er von den Compliance-Managern und Compliance-Beauftragten in den Fachbereichen unterstützt. Das CMS gilt für den gesamten Konzern.

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

Im Geschäftsjahr 2020 gab es einzelne Korruptionsverdachtsfälle, denen wir sorgfältig nachgegangen sind. Keiner der Verdachtsfälle hat sich bestätigt. Im Übrigen gab es mehrere sonstige, nicht wesentliche Compliance-Verstöße oder -Verdachtsfälle. Hier zeigt sich die Funktionalität des etablierten Systems: Die Fälle wurden gemeldet, angegangen und entsprechende Konsequenzen sind erfolgt.

### Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020
Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)	Anzahl	0	0

## Achtung der Menschenrechte

Vonovia bewegt sich mit ihrem Geschäftsmodell auf den Märkten in Deutschland, Österreich und Schweden in streng

regulierten und kontrollierten Rechtsrahmen. Diese schaffen ein hohes Maß an Verbindlichkeit und stellen die Achtung der Menschenrechte als einen grundrechtlich verbrieften Wert besonders heraus.

Diese haben für Vonovia – unabhängig vom Rechtsrahmen – einen hohen Stellenwert und es ist für uns selbstverständlich, diese nicht nur einzuhalten, sondern aktiv – z. B. über Maßnahmen zur Gleichberechtigung (→ S. 67 ff.) oder zur Arbeitssicherheit – zu fördern. Da es auch in stark regulierten Märkten zu Verstößen gegen arbeitsrechtliche Vorgaben kommen kann – beispielsweise auf Baustellen – hat der Vorstand im Jahr 2020 eine Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte veröffentlicht (siehe 🔗 <https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/haltung>). In dieser verdeutlichen wir unsere Überzeugung für eine pluralistisch-demokratische Gesellschaft und Null-Toleranz gegenüber Menschenrechtsverletzungen sowie unsere Verpflichtung, die Menschenrechte in allen Aspekten unserer Geschäftstätigkeit zu respektieren. Wir verpflichten uns zur Einhaltung der Kernarbeitsnormen der ILO und zu den Prinzipien des UN Global Compact. Diesem sind wir im Sommer 2020 beigetreten.

Vonovia entwickelt und baut – insbesondere über die Tochtergesellschaften der Marke BUWOG – selbst Wohnraum. Die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards auf den Baustellen stellt unter Risiko- bzw. Menschenrechtsgesichtspunkten eine Herausforderung dar. Diese wird allerdings dadurch gemildert, dass das Unternehmen die Tätigkeiten im handwerklich-baulichen Bereich in Deutschland zu rund einem Drittel über den eigenen Technischen Service selbst durchführt. Dadurch verringert sich die Abhängigkeit vom Angebot externer Baufirmen und damit das Risiko, da Vonovia in der Lage ist, Dienstleister und Lieferanten bei Nichteinhaltung von arbeitsrechtlichen Vorgaben auszuschließen.

Alle Vertragspartner müssen zudem bei Vertragsabschluss unseren Geschäftspartnerkodex (siehe 🔗 <https://www.vonovia.de/de-de/ihre-services/fuer-geschaeftspartner>) unterzeichnen (in Schweden existiert ein entsprechender eigener Kodex), mit dem sie sich zur Einhaltung bestimmter Nachhaltigkeitskriterien verpflichten. Diese beinhalten klaren Erwartungen an Integrität, Gesetzestreue und ethisches Verhalten – u. a. die Verpflichtung zum Ausschluss von Schwarzarbeit, zur Zahlung des gesetzlichen Mindestlohns und zur Einhaltung der gültigen Regelungen zu Arbeitssicherheit und Menschenrechten.

Diese Verpflichtungen gelten auch für Dritte – also Nachunternehmer der Vertragspartner. Durch partnerschaftliche und langfristige Kooperationen bauen wir zudem ein enges Vertrauensverhältnis zu unseren Vertragspartnern auf, welches maßgeblich durch den Einkauf verantwortet wird



und in dem sich etwaiges Fehlverhalten adressieren lässt. Dabei ist der Bereich Einkauf dem Vorstandsressort CFO zugeordnet, wodurch im Innen- und Außenverhältnis eine hohe Neutralität und Compliance-Konformität sichergestellt werden soll. Das durch den Einkauf Ende 2019 in Betrieb genommene Vonovia Partnerportal für Dienstleister und Lieferanten dient hierbei als weiterer wichtiger Baustein zum systemgestützten Risiko- und Lieferantenmanagement. Mit dem Vonovia Partnerportal prüft der Einkauf im Rahmen der Auswahl von Dienstleistern und Lieferanten, dass die Einhaltung zur Achtung der Menschenrechte gemäß Geschäftspartnerkodex anerkannt wurde. Sollte es zu Unregelmäßigkeiten oder Missachtungen kommen, werden diese Auffälligkeiten entsprechend dokumentiert und in der Regel sanktioniert. Zum Einsatz kommt hierbei das Instrumentarium der Blacklist sowie das SAP-gestützte Hinterlegen von Auftrags- und Zahlsperrern.

Die 2020 verabschiedete Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte wird zukünftig regelmäßig vom Vorstand überprüft und entsprechend weiterentwickelt werden, um Veränderungen der menschenrechtlichen Risikobereiche bei Vonovia aufgreifen zu können.

## Attraktivität am Kapitalmarkt

Als langfristig orientiertes Immobilienunternehmen ist es unser Ziel, wirtschaftliches Handeln im Einklang zu bringen mit gesellschaftlicher und sozialer Verantwortung sowie ökologischen Zielsetzungen. Wir fühlen uns den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft und der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Nachhaltigkeit können wir nur dann erfolgreich umsetzen, wenn wir auch mit unserem Geschäftsmodell wirtschaftlich erfolgreich sind. Wir möchten unseren Unternehmenswert und unsere Attraktivität für Anleger und Kapitalgeber dauerhaft steigern und zugleich in unserem Einflussbereich zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen. → S. 36 ff. Dadurch werden wir auch für Investoren attraktiv, denen Nachhaltigkeit ebenfalls immer wichtiger wird. Der Zugang zum Kapitalmarkt ist dabei für uns entscheidend. Dies gilt auch für zukünftige Finanzierungsinstrumente wie Green Bonds, an deren Emittierung Vonovia ebenfalls interessiert ist.

Auf dem Kapitalmarkt wächst die Bedeutung der Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei Investitionsentscheidungen. Die Europäische Union greift mit ihrem Aktionsplan zu Sustainable Finance diese Strömungen auf und treibt sie weiter. Bei Nichterreichung von ESG-Erwartungen droht mitunter sogar der Ausschluss aus einem Investitionsportfolio von Anlegern. Ausdruck der ESG-Performance ist vor allem auch die Bewertung eines Unternehmens in den entsprechenden Ratings und Benchmarks. Wir verfolgen daher das Ziel, dem Kapitalmarkt unsere Nachhaltigkeits-Performance transparent u. a. über die Beteiligung an den für

unsere Investoren relevanten ESG-Ratings darzustellen und in diesen eine konstant gute Bewertung zu erzielen. Neben der regelmäßigen Überprüfung, ob wir in den relevanten Indizes gelistet werden, nutzen wir die Ergebnisse der Bewertungen sowie die Vergleiche mit der Peer Group auch für die gezielte Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsmaßnahmen.

2020 konnte Vonovia sich in einigen Ratings substanziell verbessern. So stieg Vonovia bei Sustainalytics in das erste Percentil der mehr als 12.000 weltweit bewerteten Unternehmen auf, hat bei ISS-oekom erstmalig den Prime-Status erhalten und ist in den renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe aufgenommen worden.

### Wesentlicher Leistungsindikator:

#### Performance in relevanten ESG-Ratings

Ratings	2019	2020
Sustainalytics ESG Risk-Rating	16,8	7,7
MSCI ESG	A	A
CDP Climate Change	B	B-
ISS-oekom	C-	C
SAM CSA (S&P Global)	23*	57

\* Nicht aktiv bearbeitet.

Ziel für 2021 und Folgejahre: Ergebnissicherung auf hohem Niveau und kontinuierliche Verbesserung.

Im Unternehmen steuert die Abteilung Nachhaltigkeit/ Strategie aktiv – unter Einbindung der operativen Bereiche – die Beteiligung an den ESG-Ratings.

Die Kapitalmarktkommunikation und den Austausch mit den Investoren verantwortet in Abstimmung mit dem Vorstand der Bereich Investor Relations. Hierzu findet ein regelmäßiger Dialog mit Kapitalmarktteilnehmern statt, der auch ESG-Themen umfasst. Der jährlich vom Bereich Investor Relations ausgerichtete Capital Markets Day (2020 aufgrund der Corona-Pandemie ausgefallen) fungiert als wichtiger Kommunikationskanal, um einzelne Themenbereiche in den Fokus zu rücken und näher zu erläutern. 2021 wird Nachhaltigkeit das zentrale Thema sein. Darüber hinaus führt Investor Relations weitere Roadshowtermine und 1:1-Investoren-Gespräche zum Thema Nachhaltigkeit durch. Zu Fragen der Corporate Governance findet in der Regel einmal jährlich eine Roadshow mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden statt.

Der Bereich Investor Relations und der Bereich Nachhaltigkeit/Strategie sind beim CEO verankert. Entscheidungen bezüglich der ESG-Ratings werden im Nachhaltigkeitsgremium getroffen, das auch regelmäßig über die Entwicklungen in diesem Bereich informiert wird.

# Portfoliostruktur

## Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Zum 31. Dezember 2020 hatte Vonovia ein Gesamtimmobilienportfolio bestehend aus 415.688 Wohneinheiten (2019: 416.236), 139.429 Garagen und Stellplätzen (2019: 138.176) sowie 6.564 gewerblichen Einheiten (2019: 6.748). Die Standorte verteilen sich in Deutschland, Schweden und Österreich auf 630 Städte und Gemeinden. Hinzu kommen 74.021 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet

werden. Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand der Gruppe handelt es sich um Mehrfamilienhäuser.

Gemessen am Verkehrswert befindet sich der wesentliche Teil des Immobilienbestands mit rund 84 % in Deutschland. Der Anteil des schwedischen Portfolios am Verkehrswert beträgt rund 11 %, während sich der Anteil des Bestands in Österreich auf rund 5 % beläuft. Zum 31. Dezember 2020 stellt sich das Portfolio wie folgt dar:

## Bestand und Verkehrswert

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )	Ist-Mieten Multiplikator
Vonovia Deutschland	355.285	22.177	2,2	47.782,8	2.099	25,4
Vonovia Schweden	38.248	2.738	2,3	6.219,4	2.090	17,4
Vonovia Österreich	22.155	1.645	4,6	2.832,2	1.570	25,5
<b>Gesamt</b>	<b>415.688</b>	<b>26.560</b>	<b>2,4</b>	<b>56.834</b>	<b>2.063</b>	<b>24,2</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 2.076,3 Mio. €, davon 616,8 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 386,1 Mio. € Anlagen im Bau, 779,1 Mio. € Development und 294,2 Mio. € Sonstige.

## Mieten und Mietentwicklung

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Vonovia Deutschland	1.883	1.805	6,95	2,8	1,7
Vonovia Schweden	357	331	10,31	4,7	2,0
Vonovia Österreich	111	90	4,79	5,1	1,4
<b>Gesamt</b>	<b>2.352</b>	<b>2.225</b>	<b>7,16</b>	<b>3,1</b>	<b>1,7</b>

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Das deutschlandweite Immobilienportfolio der Gruppe umfasste zum 31. Dezember 2020 355.285 Wohneinheiten, 97.093 Garagen und Stellplätze sowie 3.786 gewerbliche Einheiten verteilt auf 471 Städte und Gemeinden. Die Ge-

samtwohnfläche betrug 22.177.034 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 62 m<sup>2</sup>. Bei einer Leerstandsquote von 2,2 % erzielte Vonovia in Deutschland eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 6,95 € pro m<sup>2</sup>.

Die annualisierte Ist-Miete für das Wohnportfolio zum 31. Dezember 2020 betrug für Wohnungen 1.804,8 Mio. €.

In Schweden umfasste der Immobilienbestand der Gruppe 38.248 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 2.738.209 m<sup>2</sup>, 25.019 Garagen und Stellplätze sowie 2.172 gewerbliche Einheiten. Bei einem Leerstand von 2,3 % erwirtschaftete das Wohnportfolio eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2020 von 330,7 Mio. €. Die im Durchschnitt 72 m<sup>2</sup> großen Wohnungen hatten eine monatliche Ist-Miete von 10,31 € pro m<sup>2</sup> (Inklusivmiete). Schwerpunkt­mäßig lagen diese in den Regionen Stockholm, Göteborg, und Malmö.

Im schwerpunktmäßig in Wien gelegenen österreichischen Bestand erwirtschaftete Vonovia im Wohnportfolio, bestehend aus 22.155 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von

1.644.754 m<sup>2</sup>, eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2020 von 89,9 Mio. € bei einem Leerstand von 4,6 %. Die monatliche Ist-Miete betrug 4,79 € pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 74 m<sup>2</sup>. Das Portfolio umfasste weiterhin 17.317 Garagen und Stellplätze sowie 606 gewerbliche Einheiten.

### Bestandsveränderungen

Im 2. Halbjahr 2020 erfolgte der Erwerb von 1.057 Wohnungen in Deutschland.

Außerdem wurden im Laufe des Jahres 2020 durch die Umsetzung der Portfolio-Management-Strategie in mehreren Verkäufen Objekte aus dem Verkaufsbestand veräußert. Zum Zeitpunkt der Veräußerungen stellten sich die abgegebenen Portfolios wie folgt dar:

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete*	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )
Verkaufsportfolios 2020	961	71,9	8,2	4,0	4,98

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Neben den Zukäufen bzw. Verkäufen größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Vonovia 2020 um Zugänge aus taktischen Akquisitionen, dem Neubau von Wohnungen und dem Ausbau von Dachgeschossen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern aus dem Verkaufsbestand. Außerdem kam es im Rahmen

unserer regelmäßigen Portfolioüberprüfung aufgrund strategischer Neubewertungen zu Umwidmungen von Beständen innerhalb des deutschen Portfolios. Das Portfolio von Vonovia stellt sich nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

## Bestand und Verkehrswert

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m²)	Ist-Mieten Multiplikator
Strategic	327.479	20.308	2,1	43.570,1	2.093	25,3
Operate	106.884	6.675	2,7	14.699,8	2.071	23,6
Invest	220.595	13.634	1,8	28.870,2	2.104	26,2
Recurring Sales	26.381	1.762	3,1	4.033,9	2.241	26,9
Non-core Disposals	1.425	107	10,9	178,8	1.197	16,5
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>355.285</b>	<b>22.177</b>	<b>2,2</b>	<b>47.782,8</b>	<b>2.099</b>	<b>25,4</b>
Vonovia Schweden	38.248	2.738	2,3	6.219,4	2.090	17,4
Vonovia Österreich	22.155	1.645	4,6	2.832,2	1.570	25,5

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

## Mieten und Mietentwicklung

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Strategic	1.722	1.652	6,93	2,8	1,7
Operate	622	565	7,28	4,5	1,6
Invest	1.100	1.087	6,77	2,0	1,7
Recurring Sales	150	145	7,06	1,8	1,7
Non-core Disposals	11	8	7,40	2,4	1,7
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>1.883</b>	<b>1.805</b>	<b>6,95</b>	<b>2,8</b>	<b>1,7</b>
Vonovia Schweden	357	331	10,31	4,7	2,0
Vonovia Österreich	111	90	4,79	5,1	1,4

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

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

Gemessen am Verkehrswert befinden sich 92 % unseres deutschen Portfolios in den 15 Regionalmärkten. Lediglich ein kleiner Teil der strategischen Bestände befindet sich außerhalb dieser 15 Märkte. Diese Gruppe bezeichnen wir als „Sonstige strategische Standorte“ (rund 7 % gemessen am Gesamtverkehrswert). Unsere Verkaufsbestände aus dem Teilportfolio „Non-core Disposals“ als auch aus dem Teilportfolio „Recurring Sales“ an Standorten, die keine strategischen Bestände enthalten, sind in der Darstellung als Non-strategic Standorte ausgewiesen. Die bundesweite Verteilung unseres Bestandes macht uns von den Gegebenheiten einzelner regionaler Märkte unabhängiger.

Das deutsche Portfolio stellt sich zum 31. Dezember 2020 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

### Bestand und Verkehrswert

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )	Ist-Mieten Multiplikator
Berlin	43.171	2.751	1,1	7.815,5	2.746	34,2
Rhein-Main-Gebiet	27.290	1.744	1,6	4.934,0	2.784	27,1
Südliches Ruhrgebiet	43.428	2.671	2,9	4.483,3	1.653	21,8
Rheinland	28.421	1.887	1,9	4.213,1	2.176	24,3
Dresden	38.505	2.195	3,0	4.044,5	1.763	23,5
Hamburg	19.724	1.246	1,4	3.087,2	2.412	27,0
Kiel	24.274	1.391	1,8	2.535,7	1.774	22,4
München	9.677	636	1,1	2.496,3	3.819	36,9
Stuttgart	13.609	854	1,7	2.319,9	2.666	27,4
Hannover	16.190	1.024	2,3	2.053,6	1.969	23,8
Nördliches Ruhrgebiet	25.076	1.549	2,9	1.893,8	1.211	17,0
Bremen	11.849	718	2,9	1.318,3	1.792	24,8
Leipzig	9.136	588	2,3	1.054,8	1.702	23,3
Westfalen	9.489	620	3,1	1.028,7	1.642	21,4
Freiburg	4.036	276	0,9	696,8	2.500	26,8
Sonstige Strategische Standorte	26.598	1.690	2,7	3.198,2	1.862	22,3
<b>Gesamt Strategische Standorte</b>	<b>350.473</b>	<b>21.839</b>	<b>2,2</b>	<b>47.173,6</b>	<b>2.108</b>	<b>25,4</b>
Non-Strategic Standorte	4.812	338	5,5	609,2	1.579	21,3
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>355.285</b>	<b>22.177</b>	<b>2,2</b>	<b>47.782,8</b>	<b>2.099</b>	<b>25,4</b>

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

## Mieten und Mietentwicklung

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio.€)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Berlin	228	216	6,63	-2,1	1,8
Rhein-Main-Gebiet	182	176	8,58	3,4	1,8
Südliches Ruhrgebiet	206	200	6,44	4,6	1,5
Rheinland	173	165	7,46	3,2	1,7
Dresden	172	162	6,34	2,1	1,7
Hamburg	114	110	7,44	3,9	1,6
Kiel	113	108	6,61	3,3	1,7
München	68	64	8,45	3,4	1,9
Stuttgart	85	82	8,15	2,5	1,8
Hannover	86	83	6,94	3,3	1,7
Nördliches Ruhrgebiet	112	108	6,00	3,0	1,3
Bremen	53	51	6,10	2,7	1,8
Leipzig	45	43	6,24	2,9	1,7
Westfalen	48	47	6,53	5,6	1,5
Freiburg	26	25	7,69	2,8	1,7
Sonstige Strategische Standorte	143	138	7,04	4,5	1,6
<b>Gesamt Strategische Standorte</b>	<b>1.855</b>	<b>1.779</b>	<b>6,95</b>	<b>2,8</b>	<b>1,7</b>
Non-Strategic Standorte	29	25	6,69	1,7	1,6
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>1.883</b>	<b>1.805</b>	<b>6,95</b>	<b>2,8</b>	<b>1,7</b>

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

## Portfolio im Developmentgeschäft

Die Übernahme der BUWOG-Gruppe im Jahr 2018 stellte für Vonovia einen bedeutenden Schritt im Sinne der Ausweitung des Geschäftsmodells durch die Einbeziehung eines etablierten Immobilienentwicklungs- und Neubaugeschäfts (Developmentgeschäft) dar. Durch die nachfolgende Integration dieser Aktivitäten konnte Vonovia nicht nur ihre führende Marktposition in Deutschland und Österreich in der Bewirtschaftung, sondern auch im Development ausbauen. Die Integration erweiterte das bereits bestehende Potenzial von Vonovia um das umfassende Produkt- und Prozess-Know-how im Bau und in der Entwicklung von Wohnbauprojekten und schuf somit Synergiepotenziale für Vonovia. So wurde auch der Marke BUWOG, unter der Vonovia das Developmentgeschäft betreibt, im Rahmen der Übernahme ein eigenständiger Wert beigemessen.

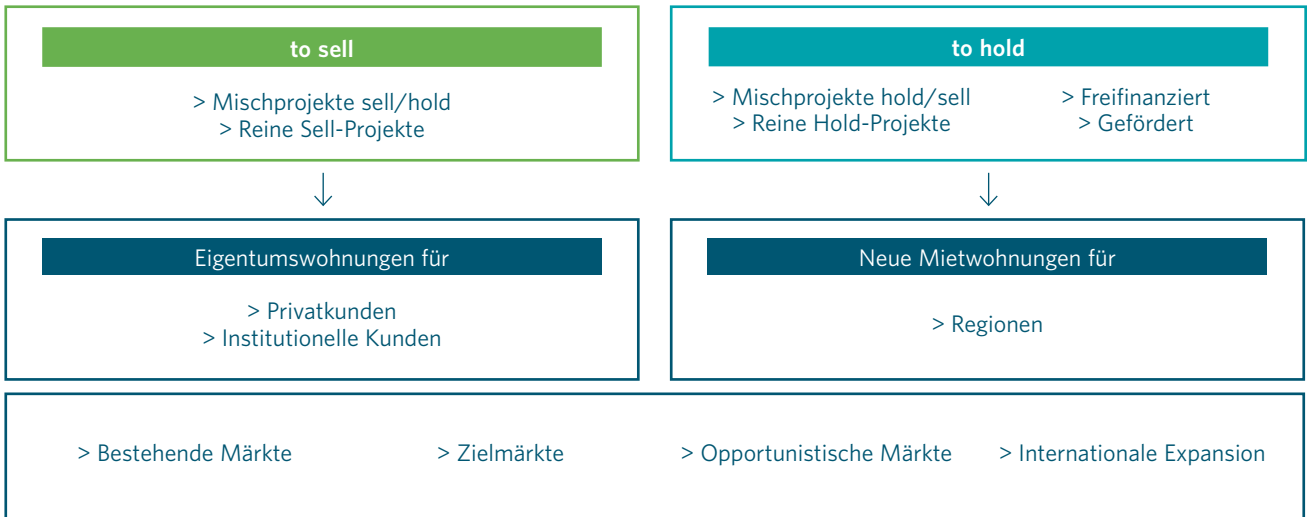
Unter dieser starken Marke hat sich der Geschäftsbereich Development in Wien und Berlin fest etabliert und wird unter den Stakeholdern mit höchster Kundenzufriedenheit assoziiert. Darüber hinaus werden auch in Hamburg und Leipzig aktuell die ersten Wohnbauprojekte entwickelt. Eine

Ausweitung des Developmentgeschäfts auf weitere Metropolregionen wird angestrebt.

So wurde mit der Übernahme der Bien-Ries AG in Hanau das Developmentgeschäft in Deutschland um die Rhein-Main-Region erweitert. Nach erfolgter Übernahme wurde das Unternehmen 2020 in eine GmbH umgewandelt (Bien-Ries GmbH). Die Development-Pipeline im Rhein-Main-Gebiet umfasst aktuell insgesamt etwa 1.900 Wohneinheiten, u. a. in Frankfurt am Main, Wiesbaden und Hanau sowie in attraktiven Gemeinden im 30-Minuten-Umkreis rund um die Finanzmetropole Frankfurt. Fortan wird, nach erfolgter Integration des Unternehmens, auch das Developmentgeschäft im Rhein-Main-Gebiet unter dem Markennamen BUWOG geführt.

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





den Top 5 Baurägern Deutschlands und ist der größte private Bauräger Österreichs.

Vonovia ist als bedeutender Akteur im Wohnimmobilien-sektor in der Lage, den aktuellen Herausforderungen wie Wohnungsknappheit, Klimawandel, Integration und generationenübergreifendem Wohnen durch das Immobilienentwicklungs-Know-how mit zielgerichteten Lösungen entgegenzutreten. Dank langjähriger Erfahrung, umfassender Markt- und Branchenexpertise und intensiver, laufender Marktanalyse können diese mit Erfolg bewältigt werden und einen wertvollen Beitrag für die Gesellschaft und Vonovia leisten.

### Geschäftsmodell Development

Das Segment Development weist seine Projekte zwei Nutzungskanälen zu:

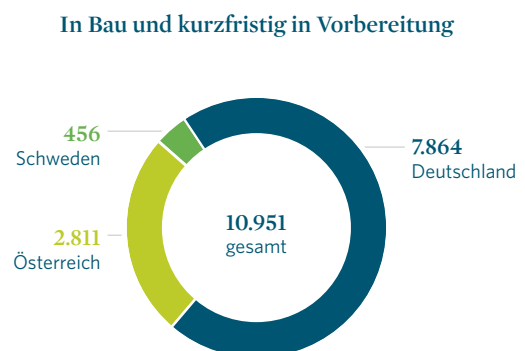
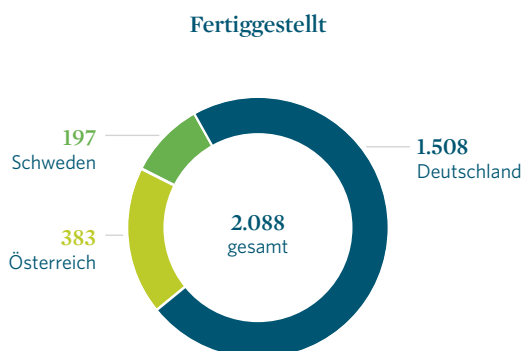
- > **Development to sell** sind jene Einheiten, die an Investoren oder direkt an künftige Eigennutzer veräußert werden.

- > **Development to hold** beschreibt jene Wohnbauprojekte, deren Wohnungen nach ihrer Fertigstellung in den Bewirtschaftungsbestand von Vonovia übergehen. Hier ist auch das bereits zuvor bestehende Neubaugeschäft von Vonovia einzuordnen, bei dem auf bestehenden eigenen Grundstücken durch eine serielle und modulare Bauweise, neue Wohneinheiten errichtet werden. Auch die schwedischen Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken sind hierunter subsumiert.

### Wertschöpfung und Projektentwicklung

Vonovia ist das marktführende Wohnungsunternehmen in Deutschland und leistet gemeinsam mit den Tochtergesellschaften in Deutschland, Österreich und Schweden durch die Immobilienentwicklungsaktivitäten einen wichtigen Beitrag zur Entschärfung der Wohnungsnot. Durch die Internalisierung von Prozessschritten in die eigene Wertschöpfungskette können Wohnbauprojekte stringent und zielgerichtet betreut und Kostensynergien mit Blick auf technische Lösungen und das Pooling von Einkaufsvolumina genutzt werden. Die interne Abbildung der vollständigen

### Development to sell & to hold (Anzahl Wohneinheiten)



## Wertvolle Beiträge für die Gesellschaft und den Konzern

Land/Projektakquisition		Development & Verkauf			
1 Grundstücks- ankauf	2 Due Dilligence & Akquisition	3 Entwicklung	4 Planung	5 Errichtung	6 Marketing & Verkauf
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Identifikation von Ankaufspotenzialen</li> <li>&gt; Akquisitionsteams</li> <li>&gt; Grundstücksdatenbank</li> <li>&gt; Entwicklung von KI-Tools</li> <li>&gt; Konzeptvergaben durch Kommunen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Einschätzung des Developmentpotenzials</li> <li>&gt; fachübergreifende Akquisitionsteams</li> <li>&gt; Umwelt Due Dilligence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Integrierte, fachübergreifende Projektentwicklung</li> <li>&gt; Analyse Markt und Regularien</li> <li>&gt; Koordination der Widmung und des Genehmigungsprozesses</li> <li>&gt; Bebauungsoptimierung und Stadtentwicklung</li> <li>&gt; Vermarktungsanalysen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Typen und Produktentwicklung</li> <li>&gt; Auswahl/Koordination externer Dienstleister</li> <li>&gt; Detaillierte Projektkalkulation</li> <li>&gt; Koordination des Baugenehmigungsverfahrens</li> <li>&gt; Fachplanung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vergaben der Bauleistungen</li> <li>&gt; Schnittstellenkoordination</li> <li>&gt; Gewerke-Koordination/Bauleitung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Entwicklung der Marketingkonzepte</li> <li>&gt; Verkauf</li> <li>&gt; Kundenservice und Nachbetreuung</li> <li>&gt; Erstvermietung</li> </ul>

Wertschöpfungskette bei Immobilien ermöglicht die Erwirtschaftung zusätzlicher Ergebnisbeiträge.

Diese zusätzlichen Ergebnisbeiträge können durch die umfangreiche Development-Pipeline von Vonovia, die sich auf Deutschland, Österreich und Schweden verteilt, nachhaltig erreicht werden.

### Developmentkennzahlen im Überblick

Im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete das Segment Development durch seine Bereiche Development to sell und Development to hold positive Ergebnisbeiträge in Deutschland, Österreich und Schweden und trug damit zum erfolgreichen Wachstum von Vonovia bei.

Im Bereich **Development to sell** lagen die Erlöse aus der Veräußerung bei 297,7 Mio. €, davon entfielen 201,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland und 96,7 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Des Weiteren wurden noch Erträge aus der Zwischenvermietung in Höhe von 1,2 Mio. € erwirtschaftet. Im Jahr 2020 wurden insgesamt 646 Einheiten fertiggestellt.

Zum 31. Dezember 2020 lag das Volumen der Development-Pipeline to sell bei 3.618 Wohneinheiten, davon 2.617 Einheiten aus Projekten in Bau und 1.001 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Deutschland liegt bei 1.959 Einheiten (1.339 Einheiten aus Projekten in Bau und 620 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung), derjenige aus der Projektentwicklung in Österreich bei 1.659 Einheiten

(1.278 Einheiten aus Projekten in Bau und 381 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung).

Im Bereich **Development to hold** wurde ein Fair Value von 298,2 Mio. € realisiert, davon entfielen 157,1 Mio. € auf Deutschland, 127,9 Mio. € auf Österreich und 13,2 Mio. € auf Schweden. In diesem Bereich wurden insgesamt 1.442 Wohneinheiten fertiggestellt, davon 862 Einheiten in Deutschland, 383 Einheiten in Österreich und 197 Einheiten in Schweden.

Zum 31. Dezember 2020 lag das Volumen der Development-Pipeline to hold bei 7.333 Wohneinheiten, davon 3.064 Einheiten aus Projekten in Bau und 4.269 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung. Der Anteil in Deutschland liegt bei 5.725 Einheiten (2.237 Einheiten aus Projekten in Bau und 3.488 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung). Der Anteil in Österreich liegt bei 1.152 Einheiten (718 Einheiten aus Projekten in Bau und 434 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung). Der Anteil in Schweden liegt bei 456 Einheiten (109 Einheiten aus Projekten in Bau und 347 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung).

Im Segment Development wurde ein Adjusted EBITDA von 110,9 Mio. € erwirtschaftet. Inklusive eines mittelfristigen Entwicklungspotenzials von rund 36.000 Wohneinheiten waren zum Jahresende 2020 insgesamt ca. 47.000 Wohneinheiten in der Development-Pipeline.

## Nachhaltiges und erfolgreiches Development

Vonovia ist sich der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung als einer der aktivsten Wohnbauträger bewusst. Deshalb ist das Thema Nachhaltigkeit im Developmentgeschäftsmode ll fest verankert. Bereits in der Planung, lange bevor ein Projekt bezugsfertig wird, werden Aspekte der Nachhaltigkeit frühzeitig berücksichtigt. Gebäudezertifizierungen sind ein wichtiger Baustein, um gegenüber Investoren, Eigentümern, Mietern und der interessierten Öffentlichkeit sichtbar zu machen, inwieweit ein Objekt nachhaltig geplant, errichtet und betrieben wird.

In diesem Zusammenhang wurde beispielsweise der „MARINA TOWER“, ein gemeinsames Projekt von BUWOG und der IES Immobilien, mit dem ÖGNI-Nachhaltigkeitszertifikat in Gold ausgezeichnet, ebenso das Projekt „SeeSee“ in der Wiener Seestadt. „Kennedy Garden“ in Wien Penzing erhielt das Greenpass-Nachhaltigkeitszertifikat. Das Neubauprojekt „BUWOG NEUMARIEN“ in Berlin-Neukölln wurde ebenfalls erfolgreich mit der DGNB-Zertifizierung in Gold ausgezeichnet.

Nachhaltigkeit wird bei Vonovia auch in den eigenen vier Wänden großgeschrieben, beispielsweise am neuen Unternehmensstandort in Wien. Nach insgesamt rund 25 Monaten Bauzeit und nur wenigen Wochen Corona-bedingter Verzögerung bezogen am 2. Juni 2020 die ersten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BUWOG das neue Bürogebäude in der Rathausstraße 1 im 1. Wiener Gemeindebezirk. Das von der ARGE Schuberth Schuberth/Stadler Prenn/Ostertag entworfene Gebäude am Standort des ehemaligen Rechenzentrums der Stadt Wien präsentiert sich als moderne Arbeitswelt, die auch Kundinnen und Kunden zum Wohlfühlen einlädt. Bereits bei der ersten Entwurfsplanung wurde dem schonenden Umgang mit Ressourcen größter Wert beigemessen. Anstatt das frühere Bestandsgebäude einfach abzureißen, wurde das ehemalige Rechenzentrum der Stadt Wien in mehreren Etappen und in enger Zusammenarbeit mit BauKarussell, zurückgebaut. Der Neubau wurde mit höchstem Augenmerk auf den Einsatz nachhaltiger Baumaterialien sowie auf das Produkt- und Chemikalienmanagement für gesunde Raumluft entwickelt. bauXund begleitete die Ausführung und stellte die Integration der bauökologischen Vorgaben des Bauvorhabens, die ÖGNI-Kriterien, für alle Subunternehmerleistungen sicher. Schon während der Bauphase erhielt das Objekt das Gold-Vorzertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) und wurde nach Fertigstellung mit dem Gold-Zertifikat der ÖGNI ausgezeichnet.

In Ergänzung zu den eigenen Developmentaktivitäten bestehen sowohl in Deutschland als auch in Österreich Kooperationen mit Forschungseinrichtungen. In Deutschland ist vor allem das Berliner Projekt „52 Grad Nord“ hervorzuheben. Gemeinsam mit Wissenschaftlern der TU Berlin erfolgte die Konzeption eines nachhaltigen, selbstreinigenden Wasserbeckens, bei dem durch seitliche Bepflanzung und Substratfilter das eingeleitete Regenwasser auf biologische Weise gefiltert wird. Mittlerweile haben sich im Biotop und den angrenzenden Uferbereichen verschiedene Insektenarten, Fische und Kleinstlebewesen angesiedelt. Auch beim Thema Smart City werden Initiativen in Kooperation mit dem Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin verfolgt.

Die langjährigen Erfahrungen im Bereich Development schließen zudem das umfassende Know-how zu den Themen Nachhaltigkeit, Quartiersentwicklungen und Integration ein. Die Immobilienentwicklungsprojekte decken einen angemessenen Anteil an gefördertem Wohnungsbau ab, wie „Kennedy Garden“ in Wien, „BUWOG NEUMARIEN“ in Berlin und die Entwicklung des Stadtraums Bayerischer Bahnhof in Leipzig mit einem Anteil von rund 30 % geförderter Mietwohnungen zeigen.

Für ihre Quartiersentwicklungen wurde die BUWOG mehrfach ausgezeichnet, u. a. mit dem German Brand Award des German Design Councils und mit dem ICONIC AWARD 2020 für innovative Architektur. 2020 wurde das Quartier 52° Nord in Berlin-Grünau in der Kategorie beste Quartiersentwicklung mit dem Award Deutscher Wohnungsbau prämiert, einem Architekturpreis, der u. a. von der Bundesstiftung Baukultur verliehen wird.

## Repräsentative Projektentwicklungsmaßnahmen

### Deutschland

#### In Vorbereitung

#### **STADTRAUM BAYERISCHER BAHNHOF LEIPZIG**

In Leipzigs Südvorstadt entsteht auf einer Gesamtfläche von 36 Hektar ein neuer Stadtteil mit Wohnungen, Schulen und Kitas sowie Büro- und Gewerbeflächen für wohnortnahe Arbeiten. In Umsetzung der Ziele der Stadt Leipzig errichtet die BUWOG ab 2021 im Stadtraum Bayerischer Bahnhof auf zwei Teilgebieten rund 1.500 Mietwohnungen. Rund 30 % der Mietwohnungen werden nach Fertigstellung den Kriterien des geförderten Wohnbaus unterliegen. Ein gemeinschaftlich mit den weiteren Vorhabenträgern realisierter Stadtteilpark wird in Süd-Nord-Richtung den historischen Portikus erschließen und hohen Freizeitwert mit ökologischer Qualität verbinden.

🔗 <https://www.buwog.de/de/projekt/bayerischer-bahnhof>

## In Bau

### BUWOG LANDGUT, Hanau

Mit dem Quartier BUWOG LANDGUT entsteht neuer Wohnraum für die wachsende Stadt Hanau. Das Quartier Landgut besteht aus insgesamt 122 Wohneinheiten, davon 33 Eigentumswohnungen und 89 Doppelhäuser, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser, errichtet im KfW-55-Standard. Eine lokale Energiezentrale erzeugt Warm- und Heizwasser und mittels Kraft-Wärme-Kopplung auch Strom für das Quartier.

🔗 [www.buwog-landgut.de](http://www.buwog-landgut.de)

### BUWOG PERGOLENIERT, Hamburg

In Hamburg-Winterhude, auf ihrem rund 2.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück unweit des Stadtparks und des Bürostandorts City Nord, realisiert die BUWOG – eingebettet in die Gesamtentwicklung des Pergoleniert – barrierefreie und barrierearme Mietwohnungen sowie Wohngemeinschaften für die Belegung durch ausgewählte Sozialträger. Bis 2022 werden hier insgesamt 95 geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen fertiggestellt, außerdem 3 Gewerbeeinheiten. Die Nutzung ist zu etwa einem Drittel entsprechend des „ViVo“-Konzepts geplant: Dies beinhaltet einen Mix aus betreutem Wohnen für Senioren, Mehrgenerationenwohnen, Wohngruppen für sozialtherapeutisches Wohnen und verschiedene Angebote für Menschen mit Behinderung.

🔗 [www.buwog.de/de/projekt/pergoleniert](http://www.buwog.de/de/projekt/pergoleniert)

### BUWOG NEUE MITTE SCHÖNEFELD, Berlin

Im wachstumsstarken Umfeld des neuen Hauptstadtflughafens BER realisiert die BUWOG ein Wohnquartier für alle Generationen: BUWOG NEUE MITTE SCHÖNEFELD befindet sich direkt neben dem Rathaus und ist gut angebunden Richtung Berlin sowie an das attraktive Umland. Hier entstehen bis 2023 rund 330 Eigentumswohnungen mit 1 bis 4 Zimmern – alle mit Balkon oder Terrasse. Ergänzt wird das Konzept durch eine intelligente Energieversorgung für das Quartier sowie durch ein naturnah gestaltetes Wohnumfeld.

🔗 [www.neuemitte-schoenefeld.de](http://www.neuemitte-schoenefeld.de)

### BUWOG SPEICHERBALLETT, Berlin

In Spandau entsteht ein nachhaltiges Wohnquartier am Havelufer. Im ersten Bauabschnitt werden bis 2021 zwei Denkmalspeicher saniert und darin 82 Eigentumswohnungen errichtet. Bis 2022 entstehen im zweiten Bauabschnitt HAVELKIESEL weitere 100 Eigentumswohnungen in drei Gebäuden mit Photovoltaik auf den Dächern und Regenwassernutzung für Gartenbewässerung und WC-Spülung. In weiteren Bauabschnitten werden bis voraussichtlich 2023 zudem 260 Mietwohnungen und weitere 185 Wohneinheiten bis 2024 realisiert.

🔗 [www.speicherballett.de](http://www.speicherballett.de)

## Fertiggestellt

### BUWOG KOMPASSHÄUSER, Berlin

In Berlin-Grünau entstanden in nachhaltiger Holz-Hybrid-Bauweise vier BUWOG-Kompasshäuser mit insgesamt 50 Wohnungen von 2 bis 5 Zimmern. Der nachwachsende Baustoff Holz hat dabei nicht nur ästhetische, sondern auch ökologische Vorteile und reduziert den Einsatz von Stahlbeton. Dank guter Dämmwerte in beide Richtungen entsprechen die 2020 fertiggestellten Gebäude dem KfW-40-Standard.

🔗 [www.52grad-nord.de](http://www.52grad-nord.de)

## Österreich

### In Vorbereitung

#### RIVUS Vivere, Wien

Im 23. Bezirk entwickelt Vonovia das Großprojekt „RIVUS“, das nach seiner Gesamtfertigstellung im Sommer 2022 mehr als 800 Miet- und Eigentumswohnungen umfassen soll. Ein beträchtlicher Teil der Anlage inklusive Infrastruktur und weitläufiger Innenhofanlage wurde bereits fertiggestellt. Im Januar 2021 erfolgt der Baustart von „RIVUS Vivere“, das mit 296 Mietwohnungen und zusätzlichem Infrastrukturangebot die Anlage komplettieren wird.

Alle Wohneinheiten verfügen über private Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Am Gelände befindet sich ein Kindergarten, eine hochmoderne Ganztagsvolkschule mit Sportanlage am Dach sowie viele Spielplätze und Grünflächen. Auch Nachhaltigkeit steht bei der Entwicklung im Fokus, so wird u. a. eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert.

🔗 [www.buwog.at/de/projekt/rivus-vivere](http://www.buwog.at/de/projekt/rivus-vivere)

### In Bau

#### MARINA TOWER, Wien

Das Wohnturm-Projekt mit rund 500 hochwertigen Wohneinheiten verfügt mit seiner Lage über eine exzellente Verkehrsanbindung und es ist u. a. die Umsetzung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts angedacht. Außerdem wird mittels Überplattung das rechte Donauufer erschlossen, was zum einen großzügige öffentliche Freiflächen eröffnet und darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leistet. Der MARINA TOWER wurde mehrfach mit dem European Property Award ausgezeichnet und erhielt zudem das klimaaktiv-Nachhaltigkeitszertifikat in Gold sowie das ÖGNI-Nachhaltigkeitszertifikat in Gold.

🔗 [www.marinatower.at](http://www.marinatower.at)

### **HELIO Tower, Wien**

Im dritten Wiener Gemeindebezirk entstehen auf dem Areal „Neu Marx“ unter dem Namen „The Marks“ drei Wohnhochhäuser auf einem urbanen dreigeschossigen Sockel. Als Teil des Gesamtprojekts entwickelt BUWOG für Vonovia einen der Wohntürme mit 33 Obergeschossen. Darin entstehen bis 2023 insgesamt 228 freifinanzierte Eigentumswohnungen und 173 Mietwohnungen im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative. Ökologische Maßnahmen wie 27 E-Ladestationen oder die großzügige Fahrradarkade sorgen für nachhaltige Mobilität. Im „HELIO Tower“ werden ein Kindergarten, Geschäfte sowie ein Lokal untergebracht sein, womit die vielfältige Infrastruktur vor Ort noch erweitert wird.

🔗 [www.helio.buwog.com](http://www.helio.buwog.com)

### **Kennedy Garden, Wien**

Im Herzen Penzings errichtet Vonovia, aufgeteilt auf mehrere Bauteile, insgesamt 512 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen und Ausstattungen. Davon werden 124 Mietwohnungen im Rahmen der Wohnbauinitiative mit dem Schwerpunkt „Wohnen für AlleinerzieherInnen“ entwickelt, 114 Wohnungen sind als freifinanzierte Mietwohnungen geplant und 274 weitere Wohnungen als freifinanzierte Eigentumswohnungen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 vorgesehen. Das Projekt erhielt bereits das Greenpass-Nachhaltigkeitszertifikat und wurde 2020 zweifach mit dem European Property Award ausgezeichnet.

🔗 [www.kennedygarden.buwog.at](http://www.kennedygarden.buwog.at)

### **Inside XIX, Wien**

In einer bevorzugten Lage Wiens setzt Vonovia das Projekt „BUWOG Inside XIX“ um. Das ehemalige Amtsgebäude in der Gatterburggasse 12 wird revitalisiert und um einen Neubau erweitert. Damit entstehen in Summe 116 hochwertige Wohneinheiten – 15 im Altbau, 101 im Neubau –, die ebenfalls über hochwertige Ausstattung, wie beispielsweise eine intelligente Wohnraumsteuerung verfügen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2022 geplant. Die stilvolle Verbindung von Alt- und Neubau wurde 2020 mit dem European Property Award ausgezeichnet.

🔗 [www.gatterburggasse.buwog.com](http://www.gatterburggasse.buwog.com)

### **Fertiggestellt**

#### **ERnteLAA, Wien**

„ERnteLAA“ gilt als nachhaltiges Vorreiterprojekt und konnte bereits 2016 den GBB-Nachhaltigkeitspreis für sich gewinnen. Nach seiner Fertigstellung im Herbst 2020 wurden die im Projekt umgesetzten Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes mit dem European Property Award in der Kategorie „Sustainable Residential Development“ gewürdigt. Das Projekt in Liesing umfasst insgesamt 191 Mietwohnungen, davon 160 im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative.

🔗 [www.erntelaa.buwog.com](http://www.erntelaa.buwog.com)

# Unternehmenssteuerung

## Steuerungsmodell

Die Unternehmenssteuerung ist auf unsere Unternehmensstrategie → S. 49 ff. und unsere **nachhaltigen Geschäftsaktivitäten** abgestimmt.

Vonovia steuert das Geschäft über die vier Segmente **Rental**, **Value-add**, **Recurring Sales** und **Development**.

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

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

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

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Dies umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur

Fertigstellung neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten. Schwerpunkte der Projektentwicklung sind aktuell Berlin, Hamburg, Rhein-Main und Wien. Bei der Integration in den eigenen Bestand wird dabei die Wertschöpfung aus der Bewertung der Immobilien zu Marktpreisen dem Segment Development zugeordnet.

## Steuerungskennzahlen

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

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

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

Auf **Gesamtkonzernebene** sind der **Group FFO**, das **Adjusted EBITDA Total**, der **Adjusted NAV pro Aktie** sowie der **CSI** unsere bedeutsamsten Steuerungskennzahlen.



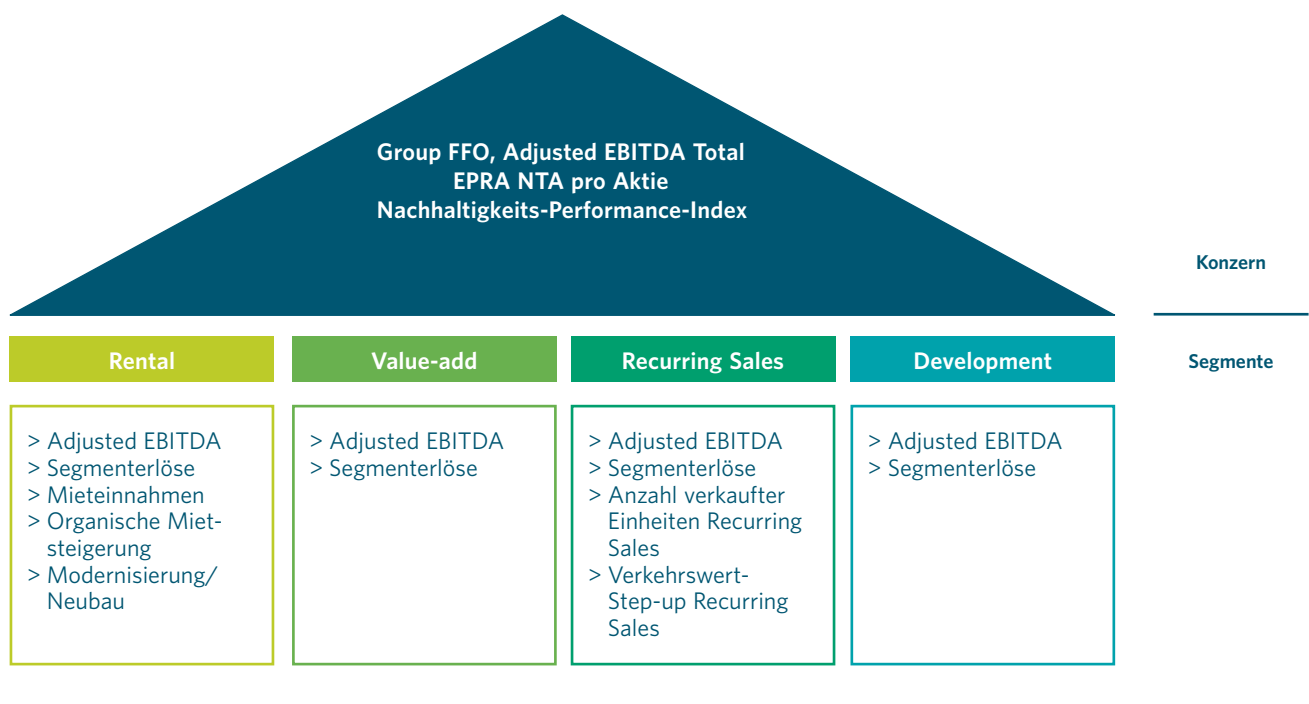
Vor dem Hintergrund der immer stärkeren Dynamik der gesellschaftlichen Megatrends und zunehmenden Bedeutung eines nachhaltigen Wirtschaftens und Geschäftsmodells hat die Unternehmensleitung im Rahmen des jährlichen Strategieprozesses die seit dem IPO erfolgreiche Strategie überprüft. Die bestehende Strategie wurde dabei gezielt um die Aspekte Environment, Social und Governance (ESG) ergänzt. Dementsprechend fließen diese Aspekte zukünftig auch in das Steuerungssystem ein. Details zur Neuausrichtung der Strategie sind im Kapitel Grundlagen des Konzerns dargestellt. → S. 46 ff.

Mit der Implementierung eines Nachhaltigkeits-Performance-Index (nichtfinanzielle Kennzahl für Environment, Social, Governance) wurde die auf Nachhaltigkeit neu ausgerichtete Unternehmensstrategie um eine Nachhaltigkeitskennzahl erweitert. Die Komponenten des Nachhaltigkeits-Performance-Index sind im Kapitel nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen beschrieben. → S. 87 ff.

Die bisherige Steuerungskennzahl **Adjusted NAV pro Aktie** wird durch den **EPRA NTA pro Aktie** ersetzt. Nachrichtlich werden auch EPRA NRV und EPRA NDV ermittelt und veröffentlicht.

Auf **Gesamtkonzern**ebene sind somit ab 2021 der **Group FFO**, das **Adjusted EBITDA Total**, der **EPRA NTA pro Aktie** sowie der **Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI)** unsere bedeutendsten Steuerungskennzahlen.

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



Unser neues Steuerungssystem beinhaltet folgende Kennzahlen:

### Finanzielle Steuerungskennzahlen

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

#### Herleitung Group FFO

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

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

Das **Adjusted EBITDA Rental** spiegelt das operative Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien wider. Es lässt sich unterteilen in die drei zentralen Komponenten Mieteinnahmen des Segments Rental, Aufwendungen für Instandhaltung und operative Kosten des Segments Rental. Letztere beinhalten alle Aufwendungen und Erträge, die nicht Aufwendungen für Instandhaltung oder Mieteinnahmen des Segments Rental darstellen.

Neben den Aufwendungen für **Instandhaltung** investieren wir in großem Umfang in unsere Immobilienbestände. Hierfür unterscheiden wir in **substanzwahrende Investitionen** sowie in **wertschaffende Investitionen** in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand. Die Gesamtsumme aller **Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen** beinhaltet die zu Marktpreisen bewerteten Leistungen der konzerneigenen Handwerkerorganisation sowie eingekaufte Drittleistungen inklusive der Developmentaktivitäten für den eigenen Bestand.

Das Segment Value-add umfasst alle Geschäftsaktivitäten, mit denen wir unser Kerngeschäft um Dienstleistungen ergänzen, die einen engen Bezug zum Vermietungsgeschäft haben bzw. dieses beeinflussen. Die Steuerung dieser Geschäftsaktivitäten erfolgt über das **Adjusted EBITDA Value-add**.

Die Privatisierung einzelner Wohnungen ist neben der Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände und den Dienstleistungen mit einem engen Bezug zum Vermietungsgeschäft ein weiteres Geschäftssegment. Den Erfolg unserer Verkaufsaktivitäten messen wir mit dem **Adjusted EBITDA Recurring Sales**. Das Adjusted EBITDA Recurring Sales stellt den erzielten Erlösen aus Wohnungsprivatisierung die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte gegenüber und bringt zudem die zugehörigen Verkaufskosten in Abzug. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit einer Verkaufsmarge zu zeigen, ist es erforderlich, die nach IFRS 5 bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

Im Segment Development bündeln wir alle Geschäftsaktivitäten zur Entwicklung attraktiver Wohnimmobilienprojekte für den eigenen Bestand sowie für den Verkauf an Dritte. Neben den Umsätzen aus dem Verkauf neu erstellter Immobilien an Dritte und den dazugehörigen Kosten erfassen wir zur Messung des Erfolgs des Segments Development auch die geschaffenen Verkehrswerte durch im Geschäftsjahr fertiggestellte Immobilien für den eigenen Bestand sowie die dazugehörigen Kosten. Die Steuerung dieser Geschäftsaktivitäten erfolgt über das **Adjusted EBITDA Development**.

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

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

Zur Steuerung des Unternehmenswachstums fokussieren wir uns des Weiteren auf die Kennzahl Segmenterlöse Total. Diese Kennzahl ergänzt die bisher berichtete organische Mietsteigerung, die nur auf das like-for-like Wachstum des Segments Rental abstellt. Die Kennzahl Segmenterlöse Total beinhaltet alle Erlöse der vier Segmente, die zur Wertschöpfung beitragen, d. h. kostentragend sind und einen Ergebnisbeitrag liefern (Änderungen gegen über Vorjahr sind in der Segmentberichterstattung → S. 169 dargestellt).

#### Herleitung Segmenterlöse Total

	Mieteinnahmen Konzern
(+)	Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet
(+)	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien soweit diese auf Recurring Sales entfallen
(+)	Interne Erlöse Value-add
(+)	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)
(+)	Fair Value Development to hold
=	<b>Segmenterlöse Total</b>

Neben der operativen Ertragskraft sind die Bewertung unseres Immobilienvermögens sowie die Modernisierungs- und Neubauleistungen maßgeblich für die Wertentwicklung unseres Unternehmens. Die Steuerung des Unternehmenswerts erfolgte im Jahr 2020 mit dem **Adjusted Net Asset Value (Adjusted NAV)**. Steuerungsrelevant war der **Adjusted NAV pro Aktie**.

#### Herleitung Adjusted NAV

	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia
(+)	Latente Steuern auf Investment Properties
(+)	Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*
(+)	Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente
(-)	Goodwill
=	<b>Adjusted NAV</b>
(/)	Anzahl der Aktien zum Stichtag
=	<b>Adjusted NAV pro Aktie</b>

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

Die Steuerung des Unternehmenswerts erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2021 mit dem **EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)**, der den bisher berichteten **Adjusted Net Asset Value (Adjusted NAV)** ablöst. Dabei orientieren wir uns hinsichtlich der Ermittlung an den „Best Practice Recommendations“ der EPRA (European Public Real Estate Association). Steuerungsrelevant ist der **EPRA NTA pro Aktie**.

#### Herleitung EPRA NTA

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

\* Anteil für Core- bzw. Hold-Portfolio.

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

Als weitere nichtoperative, finanzielle Kennzahl dient zudem der **Loan-to-Value (LTV)** der Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrads durch die Werte unserer Immobilienbestände. Mithilfe dieser Kennzahl stellen wir ein nachhaltiges Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Verkehrswerten unserer Immobilienbestände sicher.

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

## Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

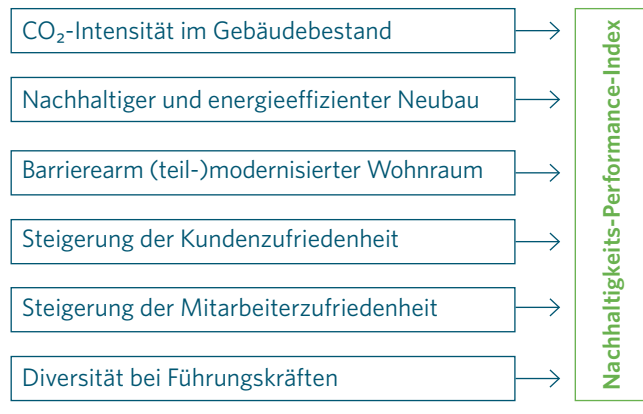
Als Werttreiber für unsere finanziellen Steuerungsgrößen liegen in gleicher Weise auch nichtfinanzielle operative Kennzahlen in unserem Fokus.

Unsere Geschäftsaktivitäten sind auf Klimaschutz, vertrauensvolle, transparente und verlässliche Unternehmensführung sowie auf gesellschaftliche und soziale Verantwortung für unsere Kunden und Mitarbeiter ausgerichtet. Unser Ziel ist es, für die Gesellschaft durch nachhaltigen Neubau und Modernisierung unseren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, für unsere Stakeholder transparent und verlässlich zu sein, für unsere Mieter bedarfsgerechtes Wohnen zu fairen Preisen anzubieten in Verbindung mit wohnungsnahen Dienstleistungen und einem verlässlichen Service und für unsere Mitarbeiter ein attraktiver und perspektivenreicher Arbeitgeber zu sein, der auf Vielfalt und Chancengerechtigkeit achtet. Unser Handeln berücksichtigt die aktuellen Megatrends Klimawandel und Energieeffizienz, Urbanisierung und Wohnungsmangel sowie den demografischen Wandel.

Im Jahr 2020 war die vierte bedeutsamste Steuerungskennzahl auf Gesamtkonzernebene neben den finanziellen Steuerungskennzahlen der Kundenzufriedenheitsindex **Customer Satisfaction Index (CSI)**. Dieser wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen eines externen Dienstleisters erhoben und bewertet die Wirksamkeit und Nachhaltigkeit unserer Dienstleistungen beim Kunden.

Ab dem Geschäftsjahr 2021 ist unser nachhaltiges Handeln auf die identifizierten Top-Nachhaltigkeitsthemen, die im **Nachhaltigkeits-Performance-Index** gebündelt sind, ausgerichtet. Die bisher relevante Kennzahl CSI wird in die Berechnung des Nachhaltigkeits-Performance-Index mit einbezogen. Indikatoren im neuen Index sind die jährlich erzielte CO<sub>2</sub>-Einsparung im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversität im Top-Management. Im Einzelnen beinhaltet der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** nachstehende Komponenten. Jede Komponente wird mit einem individuellen Gewichtungsfaktor gewichtet und für jede Komponente wird eine jährliche Zielgröße festgelegt. Die einzelnen gewichteten Zielgrößen entsprechen zusammengefasst einem Zielwert von 100 %, dessen Erreichung jährlich angestrebt wird.

## Nachhaltigkeits-Performance-Index



Die **organische Mietsteigerung** zeigt die Steigerung der monatlichen Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia war und zum Berichtsstichtag vermietet war, zuzüglich der Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen. Die monatliche Ist-Miete pro m<sup>2</sup> gibt Aufschluss über die durchschnittlichen Mieterlöse des vermieteten Wohnungsbestands zum jeweiligen Berichtsstichtag.

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

Die **Anzahl der verkauften Einheiten** aus **Recurring Sales** zeigt unsere stetigen Bemühungen im Bereich der Wohnungsprivatisierung. Gesondert hiervon weisen wir die Non-core Disposals aus.

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

# Wirtschaftsbericht

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 5,0 % im Jahr 2020 zurückgegangen. Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich in der Zeit der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht wesentlich, sodass Vonovia für das Geschäftsjahr 2020 eine positive Geschäftsentwicklung vorweisen kann. In der Corona-Krise war uns eine erfolgreiche Aufrechterhaltung der Geschäftsprozesse sowie der Schutz unserer Mitarbeiter und Kunden möglich. Die digitalisierten Prozesse erlaubten dabei einen nahtlosen Wechsel zwischen Präsenz- und Telearbeit für eine große Zahl unserer Mitarbeiter.

Das im Februar 2020 in Kraft getretene Berliner Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (Mietendeckel), dessen Verfassungskonformität weiter fraglich ist, hat ebenfalls keine materiellen Auswirkungen auf unser Geschäft gezeigt.

Nachdem Vonovia für Hembla ein Gesellschafterausschlussverfahren eingeleitet hat, wurden entsprechende Maßnahmen zur operativen und finanzwirtschaftlichen Integration des Geschäfts in Schweden nach dem Vorbild der bereits existierenden Bewirtschaftungsplattform in Gang gesetzt und verlaufen entsprechend der bestehenden Integrations-erfahrung planmäßig.

Mit dem vollständigen Erwerb des Projektentwicklers Bien-Ries GmbH, Hanau, Anfang April 2020 hat Vonovia das Developmentgeschäft durch eine Ausweitung seiner Aktivitäten im Rhein-Main-Gebiet gestärkt. Die Integration in die unter BUWOG firmierende Developmentorganisation startete entsprechend im Laufe des Jahres 2020 und wird 2021 fortgesetzt. Das Geschäft von Bien-Ries ist mit dem 2. Quartal 2020 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen worden.

Am 31. März 2020 hat Vonovia zwei Anleihen im Gesamtvolumen von 1 Mrd. € platziert, der Vollzug der Anleiheplatzierung erfolgte Anfang April. Zwei weitere Anleiheplatzierungen mit einem Gesamtvolumen von 1,5 Mrd. € erfolgten am 3. Juli 2020. Dies bedeutet, dass sich Vonovia auch in Zeiten der Corona-Pandemie ohne Einschränkungen Mittel am Kapitalmarkt beschaffen kann.

Am 26. Juni 2020 hat Vonovia eine Beteiligung von 2,6 % am niederländischen Vesteda Residential Fund erworben. Der Bestand von Vesteda umfasst mehr als 27.000 Wohnungen im mittleren Preissegment, überwiegend in der Region Randstad in den Niederlanden. Zu der Region gehören u. a. die Großstädte Amsterdam und Rotterdam. Ziel der Beteiligung ist es, direkte Praxiserfahrungen im niederländischen Markt zu sammeln und mit den aktuellen Märkten abzugleichen.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 30. Juni 2020 wurde für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende in Höhe von 1,57 € pro Aktie beschlossen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 40,7 % der dividendenberechtigten Aktien für die angebotene Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 6.613.688 neue Aktien zum Bezugspreis von 52,438 € mit einem Gesamtbetrag von 346,8 Mio. € ausgegeben. Die Hauptversammlung fand erstmals virtuell statt, wobei die Aktionäre die Hauptversammlung mittels eines Livestreams verfolgen konnten.

Der Indexanbieter Stoxx Ltd. hat Anfang September bekanntgegeben, dass Vonovia mit Wirkung zum 18. September 2020 in den europäischen Blue-Chip-Aktienindex EURO STOXX 50 aufgenommen wird. Vonovia ist seitdem das erste und einzige Unternehmen der Immobilienbranche in diesem für viele internationale Indexfonds und Zertifikate wichtigen Aktienindex. Basis für die Einstufung war die Freefloat-Marktkapitalisierung per Ende August 2020.

Am 8. September 2020 führte Vonovia eine Kapitalerhöhung von 17.000.000 neuen Aktien durch. Die neuen Aktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionel-

len Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind ab dem 1. Januar 2020 gewinnberechtigt. Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von 59,00 € pro Aktie zugeteilt. Der Bruttoemissionserlös beträgt 1,0 Mrd. €.

Am 13. November 2020 hat Vonovia bekanntgegeben, die Partnerschaft mit dem VfL Bochum 1848 vorzeitig bis zum Jahr 2026 zu verlängern. Durch die fortgesetzte Übernahme der Stadionnamensrechte wird Vonovia auch für die nächsten fünf Jahre Teil der VfL-Familie bleiben. Die Heimspiele des Fußball-Zweitligisten werden damit weiterhin im traditionsreichen „Vonovia Ruhrstadion“ stattfinden können.

Anfang Dezember 2020 hat Vonovia im Rahmen eines Unternehmenserwerbs von der dänischen H&L Ejendomme ein Wohnungsportfolio in Kiel von 1.057 Wohnungen erworben. Der rechtliche und wirtschaftliche Übergang des Portfolios erfolgte zum 30. Dezember 2020.

Die Kundenzufriedenheit, gemessen im Customer Satisfaction Index (CSI), verbesserte sich im 4. Quartal 2020 um 5,0 Prozentpunkte. Im Vergleich zum 4. Quartal 2019 stieg der CSI um 9,1 Prozentpunkte. Insgesamt lag der CSI im Jahr 2020 8,6 % über dem Jahresdurchschnitt des Vorjahres. Wesentlich besser sehen unsere Kunden die zeitnahe Erstellung der Betriebskostenabrechnung sowie Themen rund um die Abwicklung von Umbaumaßnahmen und Reparaturen. Hierzu zählt z. B. die Qualität der Mängelbeseitigung. Gegenüber dem 3. Quartal 2020 wird die telefonische Erreichbarkeit der Service-Hotline leicht schlechter bewertet.

## Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

### Deutschland

Der Pandemieverlauf prägt weiterhin das weltweite Geschehen. Die deutsche Wirtschaft durchlebte nach einer 10-jährigen Wachstumsphase eine schwere Rezession im abgelaufenen Jahr. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt im Jahr 2020 um 5,0 % zum Vorjahr zurückgegangen, womit der konjunkturelle Einbruch jedoch geringer ausfiel als zur Finanzkrise im Jahr 2009 mit 5,7 %. Für den Rückgang waren vor allem die Unterbrechung der internationalen Lieferketten und der globale Nachfrageeinbruch aufgrund des ersten Lockdowns im Frühjahr verantwortlich. Die Industrieproduktion stürzte innerhalb kürzester Zeit um fast 30 % ab, Exporte und Ausrüstungsinvestitionen verzeichneten ebenfalls drastische Rückgänge. Die unmittelbaren Maßnahmen der Kontaktbeschränkung in Deutschland hatten infolge mangelnder Konsummöglichkeiten zudem

gravierende Auswirkungen auf den privaten Verbrauch. Durch zügige wirtschaftspolitische Stützungsmaßnahmen seitens der Regierung und der Europäischen Zentralbank (EZB) zum einen und mit den Lockerungen der Kontaktbeschränkungen nach Rückgang der Infektionszahlen, der wieder funktionierenden Lieferketten und der wirtschaftlichen Belebung im Ausland zum anderen erholte sich die deutsche Wirtschaft seit Mai. Insbesondere die vorher stark betroffenen Aggregate expandierten kräftig und das BIP wuchs nach einem Rückgang im 2. Quartal von 9,7 % im 3. Quartal um 8,5 %, was rund 96 % des Niveaus vom Schlussquartal 2019 vor Ausbruch der Pandemie entsprach.

Der erneute Lockdown im November 2020, der im weiteren Verlauf verschärft wurde, hat diese Erholung vorerst beendet, wenngleich die BIP-Entwicklung im Schlussquartal ein leichtes Plus von 0,1 % aufwies. Der Rückschlag verteilte sich unterschiedlich über die Wirtschaftsbereiche. Der exportorientierten deutschen Industrie, insbesondere dem Verarbeitenden Gewerbe, kam der Aufschwung der Weltwirtschaft zugute, die im 3. Quartal einen erheblichen Teil der in der ersten Jahreshälfte erlittenen Rückgänge im Produktionsniveau aufgeholt hat. Dieser Trend wurde durch Maßnahmen zur Eindämmung der zweiten Infektionswelle zwar gebremst, insgesamt gesehen blieb die weltweite Produktion aber aufwärtsgerichtet. Dazu trug vor allem China mit einer hohen konjunkturellen Dynamik bei. Insgesamt ging die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau) um 9,7 % gegenüber 2019 zurück. Das Baugewerbe konnte sich in der Krise behaupten. Ausgehend von einer Bauaktivität auf hohem Niveau und einer Flaute zu Beginn der Corona-Krise war die Kapazitätsauslastung seit dem 3. Quartal wieder aufwärtsgerichtet und hat zu einer Steigerung von 1,4 % im Jahr 2020 geführt. Für 2021 erwartet das Kieler Institut für Wirtschaftsforschung (IfW) eine weitere Zunahme um etwa 2,5 %. Wegen des Bremseffekts der neuen Auflagen waren hingegen Teile des Dienstleistungsbereichs – wie im Frühjahr – besonders negativ betroffen. So fielen die Umsätze im Gastgewerbe, im Bereich der Kultur und Unterhaltung sowie im Reise- und Verkehrsbereich deutlich niedriger aus. Im Handel gab es gegenläufige Entwicklungen: Der Online-Handel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich um 6,0 % zurück und damit so stark wie noch nie. Die Konsumausgaben des Staats wirkten dagegen mit einem Anstieg von 3,4 % auch in der Corona-Krise stabilisierend, wozu u. a. die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Für 2021 rechnet das IfW mit einer Zunahme des privaten Konsums um 2,7 %, während der öffentliche Verbrauch um 1,2 % steigen soll. Mit dem Wiederaufflammen der Corona-



Pandemie haben sich die Unternehmenserwartungen zwar zuletzt wieder eingetrübt. Auch sind die Indikatoren zur wirtschaftspolitischen Unsicherheit deutlich gestiegen. Allerdings dürften die Unternehmen, insbesondere in den nicht unmittelbar von der Pandemie betroffenen Branchen, ihre Investitionen nicht noch einmal deutlich zurückfahren, da mittlerweile eine klare Perspektive besteht, dass die Pandemie im Verlauf des Jahres nachhaltig zurückgedrängt werden kann. Vor diesem Hintergrund erwartet das IfW einen Anstieg der Unternehmensinvestitionen von 6,0 % für 2021 nach einem Rückgang von 6,3 % im Jahr 2020. Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag. Das IfW geht für 2021 von einem Anstieg der Exporte um 10,3 % aus.

Erstmals seit 2011 verzeichnete Deutschland im Jahr 2020 wieder ein Haushaltsdefizit und einen Anstieg der Schuldenquote von 59,5 % im Jahr 2019 auf 72,6 % des BIP. Der Staatshaushalt wurde auf der Einnahmenseite durch die Konjunkturschwäche und auf der Ausgabenseite durch weitere Hilfspakete zusätzlich belastet. In Deutschland reichten die Stützungsmaßnahmen von Bürgschaften, Garantien, Liquiditätshilfen und Übernahmen bis zum 130 Mrd. € schweren Konjunkturprogramm. Vor allem die Kurzarbeitergeldregelung dürfte die Auswirkungen der Pandemie auf den Arbeitsmarkt bisher in Grenzen gehalten haben. Laut Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte auf 5,9 % gestiegen. Die Situation am Arbeitsmarkt wird sich im Jahresverlauf wieder verbessern, die Zahl der Arbeitslosen aber im Jahresdurchschnitt noch höher sein als 2020. Für 2021 geht das IfW von einer Arbeitslosenquote von 6,1 % aus.

Die Inflationsrate auf Basis der Verbraucherpreise fiel nach Berechnungen von Destatis im Jahresdurchschnitt 2020 mit 0,5 % gering aus, was vor allem auf die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze und Preisrückgänge bei Energieprodukten zurückzuführen ist. Nach Auslaufen der Mehrwertsteuerreduzierung zum Jahresende 2020 wird die Inflationsrate im laufenden Jahr wieder deutlicher ansteigen, zumal auch die Einführung der CO<sub>2</sub>-Steuer die Energie, insbesondere die Benzinpreise, sprunghaft verteuern dürfte. DB Research erwartet für 2021 eine Inflationsrate von 1,4 %.

Die Ökonomen gehen mit Blick auf den fortgesetzten und verschärften Lockdown zu Jahresbeginn in Deutschland und anderen europäischen Ländern davon aus, dass sich die erwartete Erholung der Wirtschaft frühestens ab dem 2. Quartal 2021 einstellen wird. Zum einen dürfte sich die aufgestaute Nachfrage auflösen, zum anderen wirken die milliardenschweren Hilfen der Regierung und der Europäischen Zentralbank (EZB) unterstützend. Die Konjunkturpro-

gnosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen dabei besonders weit auseinander, da zum einen viele Fragen im Zusammenhang mit der Pandemie bestehen (Dauer und Umfang des Lockdowns, Entwicklung der Infektionsrate, Verfügbarkeit der Impfstoffmenge, Impfbereitschaft der Bevölkerung), zum anderen jeder diese anders beantwortet. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) und das IfW haben ihre Prognose für das BIP-Wachstum im Jahr 2021 mit 3,5 % bzw. 3,1 % nach unten korrigiert, das RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung erwartet hingegen einen schnelleren Erholungseffekt und rechnet mit einer Zunahme des BIP um 4,9 %.

Von der Pandemie unabhängige Risiken bestehen weiterhin fort. Bereits vor der Corona-Krise zeichnete sich eine deutliche Verlangsamung der weltwirtschaftlichen Entwicklung ab, die primär auf eine Schwäche in der Industrieproduktion zurückzuführen war. Das Welthandelsvolumen ging ebenfalls zurück. Diese Entwicklungen sind zumindest teilweise durch eine anhaltende Unsicherheit im Zuge der weiterhin ungelösten Handelskonflikte zu erklären. Immerhin ist es rechtzeitig vor Jahresende zum Abschluss eines Handelsabkommens zwischen dem Vereinigten Königreich und der EU gekommen.

Die Wohnungswirtschaft geht laut GdW bislang relativ stabil durch die pandemiebedingte Wirtschaftskrise. Die Asset-Klasse Wohnen kann nach Ansicht der Experten des globalen Immobiliendienstleisters CBRE gar als Gewinner der Krise bezeichnet werden. Wohnen gilt als eines der wichtigsten Grundbedürfnisse und durch die sehr kleinteilige Mieterstruktur und hohe Granularität von Mietzahlungen ist das Wohnsegment eine sehr defensive und stabile Assetklasse mit geringem Mietausfallrisiko. Zumal staatliche Stützungsssysteme zur Absicherung und Stabilisierung von Mietzahlungen beigetragen haben. An den fundamentalen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts ändert sich laut Helaba wenig. Sowohl Niedrigzins als auch der Zuzug in die Ballungszentren sorgen für eine rege Nachfrage. Der Wohnungsbau wird durch die gut ausgelasteten Kapazitäten in der Bauwirtschaft begrenzt, weswegen die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weit geöffnet bleibt.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich laut GdW in attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen in den vergangenen Jahren schnell von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktlage verändert. Getrieben von der Zuwanderung war die Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Der Wachstumsprozess scheint 2020 im Zuge der Corona-Pandemie vorerst gestoppt, da z. B. durch pandemiebedingte Grenzsicherungen die Zuwanderung geringer ausfällt. Langfristig könnte in den deutschen Metropolen dennoch zusätzliche Wohnungsnachfrage durch Zuwanderer aus der wirtschaftlich geschwächten europäischen

Peripherie entstehen. Die Experten von DB-Research erwarten, dass die Nettozuwanderung wieder auf das Vorkrisenniveau von rund 300.000 Personen ansteigen wird. Auch das verstärkte Arbeiten im Homeoffice könnte laut Helaba den Wohnraumbedarf perspektivisch erhöhen und die Nachfrage stärker von zentralen innerstädtischen Lagen an die Ränder der Ballungsräume verlagern. Ohnehin lässt sich hinsichtlich der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten. Da die Aufnahmekapazitäten für weitere Zuziehende in Ballungszentren immer knapper werden, werden Wohnungssuchende in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Der Mietwohnungsmarkt ist laut CBRE seit langem von extrem niedrigen Leerständen geprägt. Zudem ist in den vergangenen Monaten die bereits geringe Fluktuationsquote in den deutschen Metropolen noch einmal gesunken. CBRE geht davon aus, dass die Leerstandsraten in den großen Metropolen in absehbarer Zukunft eher weiter sinken als steigen werden. Aber nicht alle Regionen profitieren vom Bevölkerungswachstum. Laut GdW haben vor allem dünn besiedelte Landkreise abseits der Zentren mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.

Trotz steigender Bautätigkeit wird weiterhin zu wenig gebaut. Nur 92 % der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2019 auch errichtet. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2020 stagniert nach Einschätzung von DB Research auf dem Niveau von 2019 und auch 2021 dürfte die Zahl kaum 300.000 Wohnungen überschreiten. Dabei war der Wohnungsbau laut Helaba von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie kaum betroffen, sodass die Bautätigkeit meist fortgesetzt wurde. Nicht auszuschließen sei, dass sich einzelne Projektentwickler künftig stärker dem Wohnungsbau zuwenden und dort mehr Ressourcen eingesetzt werden können.

Die Angebotspreise und -mieten zeigen sich weitgehend unbeeindruckt von der Corona-Lage. Auch 2020 stiegen die Wohnimmobilienpreise insgesamt weiter an, wie Zahlen des Analysehauses empirica auf Basis der empirica-systeme Marktdatenbank zeigen. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) stieg im 4. Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahr um 12,2 % (Neubau 9,2 %). Die Flucht in Sicherheit und das Niedrigzinsumfeld dürften laut DB Research einen Großteil des kräftigen Preisanstiegs 2020 erklären. Die Wohnungsmieten entwickeln sich weiterhin weniger dynamisch als die Kaufpreise. Bundesweit nahmen die Mietpreise laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 4,0 % (Neubau 3,9 %) zu. Die Entwicklungen sind allerdings heterogen. So berichten die Experten von Immowelt z. B. von Entspannungen in kleineren Hochschulstädten. Weil es wegen Corona weniger Präsenzveranstaltungen an

Hochschulen gibt, sind weniger Studenten auf der Suche nach einer Bleibe. Ein Sonderfall ist Berlin, dort soll der 2020 eingeführte Mietendeckel einen weiteren Mietanstieg verhindern. Während Bestandswohnungen, bei schrumpfendem Angebot, günstiger werden, steigen in unregulierten Neubauten die Mieten umso stärker. Anders als empirica erwarten die Experten von F+B für das 4. Quartal 2020 bei den Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt eine weitere Seitwärtsbewegung. Das Wachstum der Neuvertragsmieten lag nach Analyse von F+B im 3. Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahresquartal bei +0,1 %. Die Bestandsmieten stiegen derweil laut F+B im gleichen Zeitraum um 1,4 % weiter an. Nach Einschätzung von DB Research dürfte das Mietwachstum im Jahr 2021 in etwa einen Inflationsausgleich darstellen, während für die bundesweiten Haus- und Wohnungspreise ein kräftiger Anstieg um mehr als 6 % gegenüber dem Vorjahr erwartet wird. Der empirica-Blasenindex für Deutschland zeigte im 4. Quartal 2020 für 324 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten eine mäßige bis hohe Blasengefahr.

Wie CBRE berichtet, hat die Pandemie dem Wohninvestmentmarkt nicht geschadet. Das Transaktionsvolumen lag 2020 bei rund 20 Mrd. € und damit 21 % höher als im Vorjahr. Damit wurde nach 2015 das zweithöchste, je erzielte Transaktionsvolumen am deutschen Wohnimmobilienmarkt erreicht. Das ist sowohl auf die gestiegene Investorennachfrage als auch auf die Übernahme von Adler Real Estate durch Ado Properties mit rund 6 Mrd. € zurückzuführen. Laut CBRE sind 2020 angesichts der Pandemie vermehrt Investoren, die sonst in anderen Immobilienassetklassen aktiv sind, auf dem Wohnungssektor als Interessenten und Käufer aufgetreten. Wohnen erfuhr einen starken Nachfrageschub. 2021 dürfte sich das hohe Interesse der Investoren fortsetzen. CBRE erwartet für 2021 ein Investitionsvolumen von mehr als 15 Mrd. €.

Die Debatte um wohnungspolitische Maßnahmen und weitere regulatorische Verschärfungen dürfte im Jahr 2021 nicht zuletzt wegen der Bundestagswahl Schlagzeilen machen. Mit dem Ziel einer Dämpfung des Mietanstiegs trat 2020 z. B. die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der Mietspiegelerstellung von vier auf sechs Jahre in Kraft und es wurde eine Verschärfung und Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2025 beschlossen. Ende 2020 hat das Bundeskabinett die Regierungsentwürfe für eine Mietspiegelrechtsreform beschlossen. Ziel ist es, die Qualität und Verbreitung von Mietspiegeln zu stärken und die Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter zu erhöhen. Haushalte mit niedrigem Einkommen erhalten dank der Wohngeldreform bereits seit Anfang 2020 mehr Wohngeld. Seit Februar 2020 ist in Berlin der sogenannte Mietendeckel in Kraft. Kern des Gesetzes, an dessen Verfassungskonformität Zweifel bestehen, ist die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten in Berlin für fünf Jahre. Ein Urteil des Bundesverfas-

sungsgerichts wird dazu 2021 erwartet. Zu den Maßnahmen der Bundesregierung im Zuge der Corona-Pandemie zählt vor allem ein zeitlich begrenzter Kündigungsschutz für Mieter. Zu den weiteren Gesetzesvorhaben mit Relevanz für die Immobilienbranche zählt z. B. das Baulandmobilisierungsgesetz, mit dem u. a. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen erschwert werden sollen. Seit 1. Januar 2021 wird eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung eingeführt, was Auswirkungen auf Wohnkosten, beispielsweise bei den Heizungskosten hat. 2021 werden voraussichtlich das Baukindergehalt auslaufen und die Sonderabschreibungen für Investitionen in Mietwohnungen enden. Die beabsichtigte Änderung der Grunderwerbsteuer, mit der Share-Deals unattraktiver gemacht werden sollen, liegt seit über einem Jahr auf Eis.

## Schweden

Seit Beginn der Pandemie steht Schweden immer wieder im Fokus, da es im Umgang mit Corona einen Sonderweg beschreitet. Die Minderheitsregierung aus Sozialdemokraten und Grünen folgte den Empfehlungen ihres Chef-Epidemiologen und führte weder einen Lockdown noch eine Maskenpflicht ein. Angesichts steigender Infektions- und hoher Todeszahlen sah sich die Regierung zum Jahresende jedoch zur Kursänderung gezwungen, die mit weiteren Beschränkungen öffentlicher Aktivitäten einhergingen, jedoch nicht einen umfassenden Lockdown beinhalteten. Dadurch verzeichnete Schwedens Wirtschaft im europäischen Vergleich keinen so starken Einbruch im 1. Halbjahr, im 2. Halbjahr dafür auch keinen überdurchschnittlich hohen Aufholeffekt. Nach vorläufigen Berechnungen des schwedischen Statistikamtes (SCB) ist das BIP im Jahr 2020 um 2,8 % zurückgegangen.

Trotz der zweiten Infektionswelle weltweit scheint Schwedens Exportindustrie wieder relativ gut zu laufen. Die Außenhandelsstatistiken zeigen, dass dies vor allem auf die positive Entwicklung der Warenexporte und Exportaufträge mit Beginn des 3. Quartals zurückzuführen ist. Trotz dieser positiven Entwicklung werden die Exporte im Vergleich zum Vorjahr einen Einbruch um voraussichtlich 5,3 % verzeichnen und im Jahr 2021 mit 5,5 % wachsen, was hauptsächlich durch die Ausfuhr von Waren, Maschinen und Kraftfahrzeuge getrieben sein dürfte. Der noch im Frühjahr befürchtete Investitionseinbruch im zweistelligen Prozentbereich fällt mit 1,5 % für 2020 milde aus, was den öffentlichen Investitionen mit einem Wachstum von 4,1 % zu verdanken ist, während die Unternehmensinvestitionen mit 4,3 % einbrachen. Sowohl die Nachricht des Impfstarts als auch die expansive Fiskalpolitik und die niedrigen Zinsen werden die Investitionen 2021 um voraussichtlich 3,0 % wachsen lassen. Dabei dürfte auch dann ein Großteil des Investitionswachstums durch einen erheblichen Anstieg der Ausgaben des Staatssektors für Infrastruktur und militärische Ausrüstung getrieben sein. Die Unternehmensinvestitionen werden mit Aufhe-

bung der pandemiebedingten Restriktionen wieder spürbarer ansteigen.

Trotz erhöhter Kosten durch die Corona-Pandemie und erheblicher Finanzspritzen der schwedischen Regierung hat die Pandemie den Konsum der Kommunen gebremst, der mit einer geringfügigen Zunahme von voraussichtlich 0,1 % für 2020 nahezu gleich blieb. Für 2021 rechnet das Nationale Institut für Wirtschaftsforschung (NIWF) mit einem Anstieg von 3,1 % der staatlichen Konsumausgaben. Trotz der weniger starken Beschränkungen in Schweden sind auch hier im Zuge der Pandemie insbesondere die kontaktnahen Dienstleistungen stark eingebrochen, während die privaten Ausgaben für Waren und Wohnen stabil bis steigend waren. Der Privatkonsum dürfte insgesamt um 5,1 % im Jahr 2020 sinken. 2021 soll mit einer Zunahme von 3,1 % eine deutliche Erholung der Haushaltsausgaben einsetzen. Diese wird jedoch nicht reichen, um die pandemiebedingten Verluste wettzumachen. Das Vorkrisenniveau dürfe erst im Laufe des Jahres 2022 erreicht werden. Insgesamt gehen die Prognosen für 2021 von einem BIP-Wachstum von 3,2 % aus.

Schwedens Arbeitsmarkt wurde durch die Pandemie schwer belastet. Ende November 2020 waren laut der staatlichen Arbeitsagentur über 680.000 Personen auf Jobsuche, rund 40 % davon haben ihren Arbeitsplatz in den letzten sechs Monaten verloren. Das NIWF rechnet mit einer Arbeitslosenquote von 8,5 % für 2020. Die Prognosen gehen von einer weiteren Steigerung im Jahr 2021 aus, auch wenn diese durch die fortbestehende Möglichkeit der Kurzarbeit im Rahmen staatlicher Unterstützung abgemildert wird. Der Rückgang auf das Vorkrisenniveau könnte bis Mitte des Jahrzehnts dauern. Die CPIF-Inflation – der Anstieg des Verbraucherpreisindex mit einem festen Zinssatz – lag im Jahr 2020 bei 0,5 %, die durch sinkende Energiepreise und einen geringen Anstieg der Preise für Dienstleistungen zurückgehalten wurde. Die vorgezogenen Lohnabschlüsse implizieren einen größeren Anstieg der Produktionskosten für die Unternehmen im Jahr 2021, was die Preise, insbesondere für Dienstleistungen, erhöht. Erhebliche Erhöhungen der Wasser- und Abwassergebühren in vielen Gemeinden sowie höhere Grundsteuern dürften ebenfalls zu einer höheren Inflation von voraussichtlich 1,1 % im Jahr 2021 beitragen.

Die schwedische Notenbank weitete ihre Anleihekäufe inmitten der zweiten Infektionswelle deutlich aus. Indem das Wertpapier-Kaufprogramm aufgestockt und verlängert wurde, machte die Riksbank deutlich, dass eine umfassende geldpolitische Unterstützung so lange wie nötig verfügbar sein wird. Die Leitzinsen beließen die Währungshüter dagegen erwartungsgemäß bei 0,0 %.

Auch für Schweden gelten die bereits für Deutschland genannten Risiken und Unsicherheiten, denen die Prognosen

unterliegen. Darüber hinaus bleibt auch abzuwarten, wie die schwedische Regierung weiterhin mit der Coronakrise umgeht. Trotz aller Unvorhersehbarkeiten besteht Hoffnung auf eine bessere schwedische Konjunktur im zweiten Halbjahr 2021, vor allem bei hoher Impfquote. Schwedens Wirtschaftspolitik stand 2020 im Zeichen von aktiver Nachfragepolitik – allerdings bei weitem nicht so aktiv wie in Deutschland. Daher hat sich die öffentliche Verschuldung in Schweden nicht sonderlich erhöht. Sie liegt im Vergleich zu den meisten anderen EU-Ländern mit ca. 40 % des BIP noch immer auf einem niedrigen Niveau. Das ergibt nach wie vor einen beachtlichen finanzpolitischen Spielraum.

Der Wohnungsmarkt Schwedens zeigt sich während der Corona-Krise robust. Mietwohnungen sind nach Einschätzung der Experten des Immobilienberatungsunternehmens Svefa eines der Immobilienmarktsegmente, das die Corona-Krise besser bewältigt. Laut Boverket, dem schwedischen Amt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung, besteht bei schwedischen und internationalen Investoren ein großes und wachsendes Interesse am Segment. Nicht zuletzt in Zeiten der Unsicherheit sind Immobilienvermögen mit geringem Leerstandsrisiko und stabilen Cashflows gefragt.

Laut dem schwedischen Verband der kommunalen Wohnungsunternehmen Sveriges Allmännyttta ist der Wohnungsmarkt Schwedens spürbar angespannt. Die Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und wird nach Schätzungen des statistischen Amtes Schwedens von 2019 bis 2030 um 767.000 auf mehr als 11 Mio. Einwohner steigen. Das Bevölkerungswachstum 2020 fiel aber voraussichtlich gedämpfter als im Vorjahr aus. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und teils geschlossener Grenzen lag laut Boverket die Nettozuwanderung geringer als im Vorjahr. Das Neubaugeschehen blieb derweil hinter dem Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre zurück. In weiten Teilen des Landes und insbesondere in den Metropolregionen herrscht Wohnungsmangel. Die Zahl der Gemeinden mit einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt nimmt zwar zu, dennoch meldeten 2020 laut der Wohnungsmarktumfrage von Boverket 212 der 290 Gemeinden Mangel an Wohnraum. Die Regionen Stockholm, Göteborg und Malmö machen etwa 76 % des Gesamtdefizits aus. Es fehlt vor allem an Mietwohnungen. Der Wohnungsbau wird aber in vielen Gemeinden durch hohe Baukosten gebremst. Zudem begrenzen strenge Kreditvergabebedingungen bzw. Schwierigkeiten für Privatpersonen, Kredite zu erhalten, den Neubau.

Nach Angaben des Statistischen Amtes Schwedens stiegen die Mieten 2020 wie schon im Vorjahr im Durchschnitt um 1,9 %. Die Mieten dürften auch weiterhin steigen. Darauf deuten die ersten durch „Hem & Hyra“, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbands („Hyresgästföreningen“), veröffentlichten Ergebnisse aus den Mietverhandlungen

für das Jahr 2021 hin. Wichtige Trends wie die fortschreitende Urbanisierung, schrumpfende Haushaltsgrößen und ein starker Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen und Häuser treiben laut Savills die Nachfrage nach Mietwohnungen an. Dieser Trend könnte sich in Zeiten der Unsicherheit weiter verstärken.

Auch der Markt für Wohneigentum wurde von der Coronavirus-Pandemie nicht wesentlich beeinträchtigt. Dort hatten sich vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie die Immobilienpreise, nach deren Rückgang Ende 2017, wieder erholt, berichtet Boverket. Zu Jahresbeginn 2020 setzte sich der Aufschwung zunächst fort. Gemessen am Valueguards HOX-Preisindex für die Preisentwicklung typischer Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gingen dann im April, dem Monat, der bis dahin am stärksten von der Corona-Situation betroffen war, die Wohneigentumspreise zunächst spürbar zurück, stiegen aber im Mai wieder merklich an und legten im weiteren Jahresverlauf weiter zu. Der HOX-Preisindex lag schließlich im Dezember 2020 11,5 % höher als 12 Monate zuvor. Die Experten von SEB erwarten sowohl für 2021 als auch für 2022 Preiserhöhungen von bis zu 5 %, was auch zu einem Aufschwung des Wohnungsbaus beitragen dürfte. Die Experten des Boverket gehen davon aus, dass der Wohnungsmarkt auch die aktuelle Welle weitreichender Shutdowns überstehen wird. Es bestehen jedoch Unsicherheiten darüber, wie stark die Nachfrage, bei einer möglicherweise länger als noch im Frühjahr anhaltenden Verlangsamung der Volkswirtschaft, aufrechterhalten werden kann.

Die starke Nachfrage nach Wohnraum hat laut SEB während der Corona-Krise zur Widerstandsfähigkeit des Baugewerbes beigetragen. So hat die Wohnungsbautätigkeit im Jahr 2020 die ursprünglichen Erwartungen übertroffen. Laut der aktuellen Schätzung von Boverket wurde 2020 mit dem Bau von rund 54.000 Wohnungen begonnen (2019: 51.600, inkl. Zugänge durch Umbauten), im Jahr 2021 werden es voraussichtlich 52.500 Wohnungen sein. Damit bliebe die Bautätigkeit dennoch hinter dem Bedarf zurück. Laut Schätzung von Boverket müssen in den Jahren 2020 bis 2029 jährlich zwischen 59.000 und 66.000 Wohnungen neu gebaut werden, um dem erwarteten Bevölkerungswachstum gerecht zu werden und das aufgestaute Wohnungsdefizit abzubauen.

Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut Savills im Jahr 2020 Immobilien im Wert von 209 Mrd. SEK gehandelt, nur 12 Mrd. SEK weniger als im Rekordjahr 2019 aber 16 % höher als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Mit einem Umsatzvolumen von fast 61 Mrd. SEK bildeten Wohnimmobilien das größte Segment. Dies entspricht einer Steigerung von 10 Mrd. SEK gegenüber dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Aus historischer Sicht neigen Investoren laut Savills dazu, in unsicheren Zeiten defensive Optionen zu suchen. Die stabilen Cashflows und das sehr geringe Leer-

standsrisiko im Mehrfamilienhaussektor bieten eine attraktive risikoadjustierte Rendite für Investoren. Infolgedessen wird der Mehrfamilienhaussektor im aktuellen Umfeld höchstwahrscheinlich eine starke Performance als Anlagealternative aufweisen.

## Österreich

Das Infektionsgeschehen und die notwendigen Eindämmungsmaßnahmen bestimmen auch die Konjunkturentwicklung in Österreich, das sich bis mindestens Anfang Februar bereits im dritten harten Lockdown befindet. Während im Frühjahr letzten Jahres der erste Lockdown auch in Österreich zu einem historischen Einbruch des BIP vom 11,6 % im 2. Quartal geführt hat, fiel die Erholung nach Berechnungen des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) im 3. Quartal mit einem BIP-Wachstum von 12,0 % kräftig aus. Laut der Österreichischen Nationalbank (OeNB) dürften die neuerlichen Beschränkungen zu einem deutlich geringeren Einbruch der Wirtschaftsleistung führen als im Frühjahr, wofür geringere Störungen der globalen Wertschöpfungsketten, keine Produktionsschließungen, Lerneffekte sowie größere Zuversicht angesichts der gestarteten Impfkampagne sprechen. Für das Gesamtjahr 2020 rechnet das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) mit einem Rückgang des BIP um 7,3 %.

Durch den jüngsten Lockdown trat eine klare Zweiteilung der Konjunktur in Österreich zutage. Die Produktionssparten der Industrie zeigten sich vorerst relativ resistent und entwickelten sich überwiegend positiv, was auch von der aus Asien ausgehenden Erholung des globalen Handels getragen wurde. Auch das Baugewerbe erwies sich als stabil. Der Dienstleistungssektor war dagegen von einem starken Einbruch gezeichnet. Neben den behördlichen Maßnahmen ist dies auch der gestiegenen Verunsicherung der Konsumenten zuzuschreiben. Die OeNB erwartete für 2020 einen Einbruch der privaten Konsumausgaben um 8,8 %. Mit der schrittweisen Normalisierung des Wirtschaftslebens dürfte die private Konsumnachfrage 2021 um 3,9 % zulegen. Der öffentliche Verbrauch verzeichnete im Jahr 2020 eine leichte Zunahme von 0,7 % und dürfte im laufenden Jahr um 1,2 % steigen. Die hohe Unsicherheit über die weitere Wirtschaftsentwicklung, die geringe Kapazitätsauslastung sowie die verschlechterte Eigenkapitalausstattung belasteten auch die Investitionstätigkeit. Das Institut für Höhere Studien (IHS) geht von einem Rückgang der Anlageinvestitionen um 4,9 % im Jahr 2020 aus. Der Charakter der Corona-bedingten Rezession und der wirtschaftspolitischen Gegenmaßnahmen bringt es mit sich, dass bei den normalerweise äußerst konjunktur reagiblen Investitionen der Einbruch geringer ausfällt als beim BIP. Im Einklang mit der erwarteten internationalen Konjunkturerholung dürften die Anlageinvestitionen im Jahr 2021 um 4,1 % expandieren. Der starke Wirtschaftseinbruch bei den Haupthandelspartnern drückte auf die

heimischen Exportmärkte. Die Warenexporte schrumpften im Jahr 2020 um 7,8 %. Die Eindämmungsmaßnahmen belasteten insbesondere den Tourismus, sodass für die Reiseverkehrsexporte ein Einbruch um 42,5 % erwartet wurde. Die Gesamtexporte sind somit um 11,2 % gesunken. Mit der Konjunkturerholung und den zu erwartenden Lockerungen geht das IHS für 2021 von einer um 5,7 % zunehmenden Exporttätigkeit aus.

Die Arbeitslosenquote ist laut dem WIFO im Jahr 2020 trotz breiter Inanspruchnahme der von Kurzarbeit um 2,5 Prozentpunkte auf 9,9 % gestiegen, was vor allem durch die verschlechterten Beschäftigungschancen im Dienstleistungssektor getrieben war. Im Laufe des Jahres sollte die Beschäftigungsnachfrage anziehen und die Arbeitslosenzahl wieder sinken. Für den Jahresdurchschnitt 2021 wird eine Arbeitslosenquote von 9,3 % erwartet. Die Inflationsrate betrug laut IHS 1,4 % im Jahr 2020. Ausgehend von 2,0 % zu Beginn des Jahres 2020 hat sich der Preisauftrieb zwar verlangsamt, blieb aber vor dem Hintergrund des Wirtschaftseinbruchs relativ hoch. Während der niedrige Rohölpreis den Preisauftrieb dämpfte, trieben insbesondere Mieten und Nahrungsmittelpreise die Inflation. Für 2021 rechnet das IHS mit einer leichten Beschleunigung des Preisauftriebs bei einer Inflationsrate von 1,6 %. Damit wird der Inflationsdruck trotz der Erholung vorerst überschaubar bleiben, wenn auch deutlich höher als im Euroraum insgesamt.

Durch den starken Wirtschaftseinbruch und das aufgrund der umfangreichen fiskalischen Stützungsmaßnahmen aufgebaute Staatsdefizit stieg die Schuldenquote nach Angaben der OeNB von 70,5 % auf 83,3 % des BIP im Jahr 2020 stark an. Für das laufende Jahr rechnet die Bank noch mit einem weiteren Anstieg auf 86,4 %.

Mit dem Start der Impfkampagne ab Jahresbeginn und der damit verbundenen Aussicht auf eine schrittweise Normalisierung des Wirtschaftslebens sollte nach Ansicht der Bank Austria eine dauerhafte Konjunkturwende einsetzen. Sie geht von einem Rebound im Frühjahr 2021 aus, der in der zweiten Jahreshälfte in eine anhaltend kräftige Erholung übergeht und ein BIP-Wachstum von 3,1 % im Jahr 2021 erreicht. Das WIFO rechnet sogar mit einem Wirtschaftswachstum von 4,5 %, für den Fall eines vierten Lockdowns im Frühjahr reduziert es jedoch die Prognose auf 2,5 %.

Die Prognoserisiken sind weiterhin hoch. Das gewichtigste Risiko bleibt die Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Corona-Pandemie. Auch wenn sich mit der beginnenden Impfung die Aussichten verbessern, könnten Engpässe bei der Produktion und Distribution der Impfstoffe, aber auch eine geringere Wirksamkeit als erwartet bzw. eine schwache Impfbereitschaft das schrittweise Hochfahren des Gesellschafts- und Wirtschaftslebens verzögern. Des Weiteren



besteht die Gefahr, dass bei Einstellung der Unterstützungsmaßnahmen eine verzögerte Konkurswelle einsetzt, was Zweifel über die Stabilität des Finanzsektors aufkommen lassen könnte. Allerdings gibt es auch Potenziale für einen merklich kräftigeren Konjunkturaufschwung: Neben einer schnellen Durchimpfung der Bevölkerung hat sich der Welthandel deutlich günstiger entwickelt als erwartet. Angetrieben durch die Entwicklung in China könnte die Weltwirtschaft wieder deutlich schneller expandieren. Davon würde auch die österreichische Wirtschaft profitieren. Aufgrund der relativ großen Bedeutung von Tourismus und Freizeitwirtschaft in Österreich könnte ein rascherer Erfolg bei der Bekämpfung der Pandemie das Wachstumstempo bereits im Jahr 2021 merklich erhöhen.

In Österreich gibt es laut Helaba keinen Absturz am Wohnungsmarkt durch Corona. Die Pandemie ist zwar auch hier spürbar, eine Preiskorrektur zeichnet sich aber derzeit nicht ab. Nach Einschätzung der Experten des Immobiliendienstleisters RE/MAX Austria sind die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt weiterhin gut. Das Jahr 2020 war geprägt von einem anhaltend historisch niedrigen Zinsniveau, der ungebremst guten Nachfrage von Eigennutzern als auch von Anlegern, fehlenden alternativen Geldanlagemöglichkeiten sowie einem in vielen Regionen knappen Angebot.

Der bereits im Jahresverlauf verzeichnete Trend zu steigenden Immobilienpreisen setzte sich laut OeNB auch im 3. Quartal 2020 fort. So zeigen die Werte des aktuellen Wohnimmobilienpreisindex der OeNB auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich für das 3. Quartal 2020 ein Plus von 9,5 % gegenüber dem Vorjahr. In Wien stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahr um 9,4 %. Im übrigen Bundesgebiet (Österreich ohne Wien) lag die Preisentwicklung im gleichen Zeitraum bei 9,7 %. Preistreibend wirkten vor allem die Einfamilienhäuser. Der OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien zeigt im 3. Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahresquartal für Wien und in Österreich insgesamt einen weiteren Anstieg, was auf eine zunehmende Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes hindeutet. Die Wohnungsmieten stiegen laut VPI von Statistik Austria in Österreich 2020 um 4,1 %. Befürchtungen hinsichtlich eines Nachfrageeinbruchs bei leerstehenden und neuen Mietwohnungen sind nach Angaben von CBRE bisher nicht eingetroffen. Die Nachfrage ist in einigen Bereichen sogar weiter gestiegen. Auch Annahmen hinsichtlich ausbleibender Mietfortzahlungen wegen eines Einbruchs am Arbeitsmarkt und sich daraus ergebender finanzieller Komplikationen bei Mietern hatten sich nicht manifestiert. Österreichweit erwarten die RE/MAX-Experten für 2021 ein grundsätzlich positives Immobilienjahr, allerdings mit einigen Veränderungen gegenüber den Vorjahren. Das Angebot und die Nachfrage nach Immobilien nimmt weiter zu. Im Ergebnis dürften die Kaufpreise für Wohnimmobilien insgesamt steigen,

allerdings nur etwa halb so stark wie zuvor. Eigentumswohnungen in zentralen Lagen bleiben auch 2021 begehrt, aber die Nachfrage nach Eigentumswohnungen am Stadtrand entwickelt sich noch besser. Die Preise könnten hier 2021 um 1,9 % bzw. 1,2 % zulegen. Eigentumswohnungen in Landgemeinden stehen 2021 im Zeichen von Stabilität, hier wird ein geringfügiges Preiswachstum von 0,2 % erwartet. Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird in zentralen Lagen, am Stadtrand und in Landgemeinden 2021 voraussichtlich schwächer steigen als das Angebot. Das hat Einfluss auf die Mieten. Die Neuvermietungen im Bereich der frei zu vereinbarenden Mietzinse könnten etwas niedriger ausfallen, als die Abschlüsse der Jahre zuvor. Für Wien rechnet der Immobiliendienstleister EHL 2021 mit Mietsteigerungen maximal im Bereich der Inflationsrate und Steigerungen der Wohnungskaufpreise von 4 bis 5 %. Bei steigender Nachfrage und sich verringerndem Angebot dürften die Preise für Stadt- und Zinshäuser in Österreich laut Re/MAX im Jahr 2021 weiter steigen. Der Wohnungsmarkt dürfte laut Helaba voraussichtlich in Bewegung bleiben. Z. B. planen laut einer repräsentativen Umfrage ein Viertel der Befragten, in den nächsten zwei Jahren einen Umzug. Hauptgründe sind der Wunsch nach einem Garten oder Balkon sowie zusätzlich benötigter Raum als Arbeitszimmer.

Die Bevölkerungszahl Österreichs hat in der Vergangenheit stark zugenommen und wird voraussichtlich auch in Zukunft weiter wachsen. Laut der aktuellen Bevölkerungsprognose von Statistik Austria steigt die Bevölkerung Österreichs von 8,88 Mio. (2019) bis 2030 um voraussichtlich 3,9 % auf 9,23 Mio. Nach Angaben der Bank Austria trägt der Wohnungsbau in Österreich seit einigen Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum Rechnung. Von 2013 bis 2019 wurden in Österreich durchschnittlich 61.000 neue Wohnungen pro Jahr errichtet. Damit dürfte der laufende Neubaubedarf gedeckt worden sein. Allerdings wurde der Nachfrageüberhang in einzelnen Marktsegmenten, vor allem bei günstigen Mietwohnungen, wahrscheinlich nur in Teilen abgebaut. Die Wirtschaftskrise 2020 dürfte in dem Segment die Nachfrage verstärken. Voraussichtlich ist der Wohnungsneubau 2020, wenn überhaupt, nur moderat geschrumpft. Das sich bereits seit zwei Jahren abzeichnende Auslaufen des Wohnbauzyklus wurde laut OeNB durch die Corona-Pandemie verstärkt. Rückläufige Baugenehmigungen deuten laut Helaba darauf hin, dass sich in nächster Zeit zumindest im Neubau das Angebot weniger ausweiten dürfte als bisher. Seit Einbruch der touristischen Reiseaktivität wegen der Reise- und Ausgangsbeschränkungen hat sich laut ImmoScout24 das Angebot kleiner Mietwohnungen spürbar vergrößert. Üblicherweise kurzfristig zu touristischen Zwecken vermietete Wohnungen flossen in den klassischen Wohnungsmarkt zurück. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass diese Wohnungen bei Erholung der Tourismusaktivität dem klassischen Wohnungsmarkt langfristig erhalten bleiben.



Laut EHL stellte der österreichische Immobilieninvestmentmarkt auch im Jahr 2020 seine Attraktivität und Krisenresistenz unter Beweis. So wurden Immobilien im Wert von rund 3,5 Mrd. € gehandelt. Verglichen mit den Boom-Jahren 2017 bis 2019 bedeutet das zwar einen Rückgang, im langjährigen Vergleich kann dennoch eine positive Bilanz gezogen werden. Die Rückgänge gegenüber den Rekordwerten der Vorjahre sind zu wesentlichen Teilen auch Verzögerungen in der Abwicklung von Transaktionen, z. B. wegen Lockdowns etc. Auf die Nutzungsart Wohnen entfielen 39 % des Transaktionsvolumens. Die Experten von Catella erwarten, durch die Corona-Krise bedingt, weiterhin eine hohe Nachfrage nach (Wohn-)Immobilieninvestments aufgrund niedriger Zinsen bei gleichzeitig hohem Investitionsdruck und Mangel an alternativen Kapitalanlagen. Da Wohnen neben Logistik als Krisenprofiteur gilt, sei davon auszugehen, dass vermehrt Kapital aus anderen Immobilienklassen, aber auch aus anderen Branchen seitens Multi-Asset-Investoren in Richtung Wohnimmobilien umgeschichtet wird.

## Gesamtentwicklung des Konzerns

### Geschäftsentwicklung 2020 im Überblick

Trotz Corona-Pandemie war das Jahr 2020 für Vonovia insgesamt betrachtet ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Wir konnten als verlässlicher Partner für alle Interessengruppen, insbesondere aber für unsere Kunden agieren. Unsere Geschäftsprozesse konnten in vielen Bereichen nahezu uneingeschränkt durch Telearbeit unserer Mitarbeiter gewährleistet werden. Insgesamt ergaben sich durch die Corona-Pandemie für Vonovia keine nennenswerten Auswir-

kungen auf die Unternehmensstrategie sowie keine bedeutenden Auswirkungen auf die operative und die finanzielle Performance. Vonovia hatte nur geringe Ausfälle an Mietzahlungen zu verzeichnen. Modernisierungs- und/oder Neubaumaßnahmen sowie Vertriebsaktivitäten konnten, nachdem diese durch Corona-Beschränkungen zeitweilig unterbrochen waren, wieder in vollem Umfang aufgenommen und fortgeführt werden.

Im Geschäftsjahr 2020 beobachteten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie.

In den eigenen Bestand haben wir für Neubau- und Modernisierung rund 1,3 Mrd. € (2019: 1,5 Mrd. €) sowie für Instandhaltung rund 0,6 Mrd. € (2019: 0,5 Mrd. €) investiert. Dabei haben wir 1.442 Wohnungen (2019: 1.301) durch Neubau fertiggestellt. Hinzu kommen 646 für den Verkauf bestimmte fertiggestellte Wohnungen (2019: 791).

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns zuletzt prognostizierten Steuereungskennzahlen sowie deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2020. Im Vergleich der aktuellen Kennzahlen zum Vorjahr ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen 2019 die im November 2019 erworbene Hembra mit einem Ergebnisbeitrag von 2 Monaten enthalten ist und in den Geschäftszahlen 2020 die Anfang April 2020 erworbene Bien-Ries GmbH mit einem Ergebnisbeitrag von 9 Monaten sowie der Ergebnisbeitrag der im Jahr 2020 erworbenen Minderheitsbeteiligung am niederländischen Vesteda Residential Fund enthalten sind.

	2019	Letzte Prognose Quartalsmitteilung Q3 2020	2020
Segmenterlöse Total	4,1 Mrd. €	4,4 Mrd. €	4,4 Mrd. €
EPRA NTA pro Aktie*	54,88 €		62,71 €
Adjusted NAV pro Aktie*	52,00 €	ausgesetzt	59,47 €
Adjusted EBITDA Total	1.760,1 Mio. €	1.875–1.925 Mio. €	1.909,8 Mio. €
Group FFO	1.218,6 Mio. €	Im Bereich oberes Ende 1.275–1.325 Mio. €	1.348,2 Mio. €
Group FFO pro Aktie*	2,25 €	ausgesetzt	2,38 €
Customer Satisfaction Index (CSI)	Rückgang um 8,0 %	Deutlich über Vorjahr	Anstieg um 8,6 %

\* Basierend auf der jeweils aktuellen Anzahl Aktien.

Die **Segmenterlöse Total** lagen mit rund 4,4 Mrd. € um 6,3 % über dem Vorjahreswert von rund 4,1 Mrd. €. Maßgeblich für diesen Anstieg waren im Wesentlichen die Akquisition Hembra sowie organisches Wachstum durch Neubau und Modernisierung.

Die neue Nettovermögenskennzahl **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 62,71 € im Jahr 2020 14,3 % über dem Vorjahreswert von 54,88 €. Der **Adjusted NAV pro Aktie** lag mit 59,47 € 2020 14,4 % über dem Vorjahreswert von 52,00 €. Maßgeblich für den Anstieg der Nettovermögenskennzahlen war das

Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von 3.719,8 Mio. € im Jahr 2020 (2019: 4.131,5 Mio. €).

Das **Adjusted EBITDA Total** lag mit 1.909,8 Mio. € im Jahr 2020 8,5 % über dem Vorjahreswert von 1.760,1 Mio. €. Maßgeblich trug zu diesem Anstieg Hembla mit einem Ergebnisbeitrag in Höhe von 92,5 Mio. € (2019: für die Monate November und Dezember mit insgesamt 9,6 Mio. €) bei. Alle Segmente verzeichneten ein Wachstum beim Adjusted EBITDA.

Der **Group FFO** stieg 2020 um 10,6 % auf 1.348,2 Mio. € (2019: 1.218,6 Mio. €) an. Dies entspricht einem Group FFO pro Aktie von 2,38 € (2019: 2,25 €). Zu dem Group FFO-Anstieg trug im Wesentlichen das verbesserte Adjusted EBITDA Rental bei. Es stieg von 1.437,4 Mio. € im Jahr 2019 auf 1.554,2 Mio. € im Jahr 2020 an. Der Group FFO-Zinsaufwand lag 2020 mit 380,1 Mio. € 6,0 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 358,6 Mio. €. Die laufenden Ertragsteuern FFO lagen mit 52,4 Mio. € im Jahr 2020 4,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 50,1 Mio. €. Die Konsolidierungseffekte lagen mit 129,1 Mio. € im Jahr 2020 2,8 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 132,8 Mio. €. Dazu hat im Wesentlichen der Rückgang der Zwischengewinne von 43,9 Mio. € auf 33,5 Mio. € beigetragen.

Der **CSI** lag 8,6 % über dem Jahresdurchschnitt des Vorjahres. Dazu hat im Wesentlichen eine bessere Einschätzung unserer Kunden im Bereich der zeitnahen Erstellung der Betriebskostenabrechnung sowie bei Themen rund um die Abwicklung von Umbaumaßnahmen und Reparaturen beigetragen. Im Jahr 2021 findet der CSI bei der Ermittlung des Nachhaltigkeits-Performace-Index Berücksichtigung. Einzelheiten dazu sind im Kapitel Unternehmenssteuerung dargestellt.

### Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

## Ertragslage

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia im Jahr 2020 und deren Werttreiber. Zur eingeschränkten Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte verweisen wir auf die im Kapitel zur Gesamtentwicklung des Konzerns getroffenen Erläuterungen. → S. 96 f.

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Segmenterlöse Total	4.111,7	4.370,0	6,3
Segmenterlöse Rental	2.074,9	2.285,9	10,2
Segmenterlöse Value-add	1.154,8	1.104,6	-4,3
Segmenterlöse Recurring Sales	365,1	382,4	4,7
Segmenterlöse Development	516,9	597,1	15,5
Adjusted EBITDA Total	1.760,1	1.909,8	8,5
Adjusted EBITDA Rental	1.437,4	1.554,2	8,1
Adjusted EBITDA Value-add	146,3	152,3	4,1
Adjusted EBITDA Recurring Sales	91,9	92,4	0,5
Adjusted EBITDA Development	84,5	110,9	31,2
Group FFO	1.218,6	1.348,2	10,6
EBITDA IFRS	1.579,6	1.822,4	15,4
Monatliche Ist-Miete (€/m²)	6,93	7,16	3,3
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m²)	25.316	26.532	4,8
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	398.398	414.931	4,1
Leerstandsquote in %	2,6	2,4	-0,2 pp
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m²)	19,02	22,31	17,3
davon Instandhaltungsaufwand (€/m²)	12,20	12,10	-0,8
davon substanzwahrende Investitionen (€/m²)	6,82	10,21	49,7
Anzahl erworbener Einheiten	23.987	1.711	-92,9
Anzahl verkaufter Einheiten	4.784	3.677	-23,1
davon Recurring Sales	2.607	2.442	-6,3
davon Non-core Disposals	2.177	1.235	-43,3
Anzahl neu gebauter Wohnungen	2.092	2.088	-0,2
davon für den eigenen Bestand	1.301	1.442	10,8
davon für den Verkauf an Dritte	791	646	-18,3
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	10.345	10.622	2,7

Zum Jahresende 2020 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 415.688 eigenen Wohnungen (2019: 416.236), 139.429 Garagen und Stellplätzen (2019: 138.176) sowie 6.564 gewerblichen Einheiten (2019: 6.748).

### Segmenterlöse Total

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Mieteinnahmen Konzern	2.077,9	2.288,5	10,1
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	48,7	50,2	3,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien soweit diese auf Recurring Sales entfallen	365,1	382,4	4,7
Interne Erlöse Value-add	1.104,2	1.053,0	-4,6
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	249,5	297,7	19,3
Fair Value Development to hold	266,3	298,2	12,0
<b>Segmenterlöse Total</b>	<b>4.111,7</b>	<b>4.370,0</b>	<b>6,3</b>

Im Geschäftsjahr 2020 stiegen die **Segmenterlöse Total** von 4.111,7 Mio. € um 6,3 % auf 4.370,0 Mio. € an. Maßgeblich für diesen Anstieg war im Wesentlichen der Anstieg der Mieteinnahmen durch den Ankauf Hembla sowie das organische Wachstum durch Neubau und Modernisierung.

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg um 149,7 Mio. € von 1.760,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2019 auf 1.909,8 Mio. € im Jahr 2020 an. In das Adjusted EBITDA Total sind die Ergebnisbeträge Hembla 2020 mit einem Volumen in Höhe von 92,5 Mio. € (2019: 9,6 Mio. €) eingeflossen. Das Adjusted EBITDA Rental stieg um 8,1 % von 1.437,4 Mio. € im Jahr 2019 auf 1.554,2 Mio. € im Jahr 2020 an. Das Adjusted EBITDA Value-add stieg um 4,1 % von 146,3 Mio. € im Jahr 2019 auf 152,3 Mio. € im Jahr 2020 an. Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag mit 92,4 Mio. € 0,5 % über dem Vorjahreswert von 91,9 Mio. €. Das Adjusted EBITDA Development lag 2020 bei 110,9 Mio. € (2019: 84,5 Mio. €).

Der **Group FFO** stieg von 1.218,6 Mio. € im Jahr 2019 um 10,6 % auf 1.348,2 Mio. € im Jahr 2020 an.

## Group FFO

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

### Group FFO

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Segmenterlöse Rental	2.074,9	2.285,9	10,2
Aufwendungen für Instandhaltung	-308,9	-321,1	3,9
Operative Kosten Rental	-328,6	-410,6	25,0
<b>Adjusted EBITDA Rental</b>	<b>1.437,4</b>	<b>1.554,2</b>	<b>8,1</b>
Segmenterlöse Value-add	1.154,8	1.104,6	-4,3
davon externe Erlöse	50,6	51,6	2,0
davon interne Erlöse	1.104,2	1.053,0	-4,6
Operative Kosten Value-add	-1.008,5	-952,3	-5,6
<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	<b>146,3</b>	<b>152,3</b>	<b>4,1</b>
Segmenterlöse Recurring Sales	365,1	382,4	4,7
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-258,4	-274,0	6,0
<b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>	<b>106,7</b>	<b>108,4</b>	<b>1,6</b>
Vertriebskosten Recurring Sales	-14,8	-16,0	8,1
<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	<b>91,9</b>	<b>92,4</b>	<b>0,5</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	249,5	297,7	19,3
Herstellkosten Development to sell	-197,3	-235,9	19,6
<b>Rohertrag Development to sell</b>	<b>52,2</b>	<b>61,8</b>	<b>18,4</b>
Fair Value Development to hold	266,3	298,2	12,0
Herstellkosten Development to hold*	-207,4	-235,4	13,5
<b>Rohertrag Development to hold</b>	<b>58,9</b>	<b>62,8</b>	<b>6,6</b>
Mieterlöse Development	1,1	1,2	9,1
Operative Kosten Development	-27,7	-14,9	-46,2
<b>Adjusted EBITDA Development</b>	<b>84,5</b>	<b>110,9</b>	<b>31,2</b>
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.760,1</b>	<b>1.909,8</b>	<b>8,5</b>
Zinsaufwand FFO	-358,6	-380,1	6,0
Laufende Ertragsteuern FFO	-50,1	-52,4	4,6
Konsolidierung**	-132,8	-129,1	-2,8
<b>Group FFO</b>	<b>1.218,6</b>	<b>1.348,2</b>	<b>10,6</b>

\* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen 2020 in Höhe von 0,8 Mio. € (2019: 0,0 Mio. €).

\*\* Davon Zwischengewinne 2020: 33,5 Mio. € (2019: 43,9 Mio. €), Rohertrag Development to hold 2020: 62,8 Mio. € (2019: 58,9 Mio. €), IFRS-16-Effekte 2020: 32,8 Mio. € (2019: 29,9 Mio. €).

Zum Jahresende 2020 war unser Wohnungsbestand nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,4 % leicht unter dem Vergleichswert Ende 2019 von 2,6 %. Die **Segmenterlöse Rental** stiegen von 2.074,9 Mio. € im Jahr 2019 im Wesentlichen bedingt durch den Ankauf Hembla

per Anfang November 2019 sowie durch organisches Wachstum durch Neubau und Modernisierung um 10,2 % auf 2.285,9 Mio. € im Jahr 2020 an. Dazu trug Hembla mit einem Volumen in Höhe von 182,9 Mio. € (2019: 29,6 Mio. €) bei. Von den Mieteinnahmen des Segments Rental entfielen

1.845,4 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (2019: 1.801,2 Mio. €), 332,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (2019: 165,4 Mio. €) sowie 108,0 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (2019: 108,3 Mio. €).

Die marktbedingte Steigerung der Mieten (inklusive der Effekte aus dem Mietendeckel Berlin) lag bei 0,6 % (2019: 1,1 %). Darüber hinaus konnten wir durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms einen Mietanstieg von 1,9 % (2019: 2,3 %) realisieren. Die entsprechende like-for-like Mietsteigerung betrug im Berichtszeitraum 2,5 % (2019: 3,4 %). Unter Berücksichtigung der Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen ergibt sich eine **organische Mietsteigerung** von insgesamt 3,1 % (2019: 3,9 %). Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Konzern lag per Ende Dezember 2020 bei 7,16 € pro m<sup>2</sup> gegenüber 6,93 € pro m<sup>2</sup> per Ende Dezember 2019. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete zum Jahresende 2020 bei 6,95 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2019: 6,79 €), im schwedischen Portfolio bei 10,31 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2019: 9,46 €) sowie im österreichischen Portfolio bei 4,79 € pro m<sup>2</sup>

(31.12.2019: 4,64 €). Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sowie Wasserversorgung sind in den Mieteinnahmen enthalten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt.

Trotz Corona-Pandemie konnten wir im Geschäftsjahr 2020 unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie weiter fortsetzen. Bei einzelnen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen kam es zu Bauzeitverzögerungen. Insgesamt lagen unsere Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen im Jahr 2020 mit 1.935,9 Mio. € leicht unter dem Vorjahreswert von 1.971,1 Mio. €. Bei den substanzwahrenden Investitionen erfolgte ein deutlicher Anstieg von 172,7 Mio. € im Jahr 2019 auf 270,9 Mio. € im Jahr 2020. Dazu haben u. a. Investitionen zur Verbesserung der Gebäudesicherheit und des Brand-schutzes sowie Instandhaltungsmahnen beigetragen, die im Zuge von Modernisierungsprojekten durchgeführt wurden.

## Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	308,9	321,1	3,9
Substanzwahrende Investitionen	172,7	270,9	56,9
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	<b>481,6</b>	<b>592,0</b>	<b>22,9</b>
Modernisierungsmaßnahmen	996,5	908,4	-8,8
Neubau (to hold)	493,0	435,5	-11,7
<b>Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>1.489,5</b>	<b>1.343,9</b>	<b>-9,8</b>
<b>Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>1.971,1</b>	<b>1.935,9</b>	<b>-1,8</b>

Im Geschäftsjahr 2020 lagen die operativen Kosten im Segment Rental mit 410,6 Mio. € um 25,0 % über den Vergleichszahlen 2019 von 328,6 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf das größere Portfolio bedingt durch die Vorjahresakquisition von Hembla per November 2019 zurückzuführen. Insgesamt stieg das **Adjusted EBITDA Rental** von 1.437,4 Mio. € im Jahr 2019 um 8,1 % auf 1.554,2 Mio. € im Jahr 2020 an.

Das Segment **Value-add** war von der Corona-Pandemie beeinflusst. Gründe hierfür waren im Wesentlichen Corona-bedingte Bauverzögerungen bei einzelnen Modernisierungsmaßnahmen. Die eigene Handwerkerorganisation hat zur stabilen Entwicklung des Segments beigetragen. Unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen, Wohnumfeld-, Versicherungs- und Messdienstleistungen sowie Energielieferungen haben wir weiter ausgebaut. Zum Jahresende 2020 wurden von uns

rund 23.100 Haushalte direkt mit Energie (2019: rund 18.200) beliefert.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde mit Einführung der neuen Steuerungskennzahl Segmenterlöse Total der Ausweis der Value-add-Umsätze geändert. Einzelheiten dazu sind im Kapitel [A2] des Konzernanhangs sowie in der Segmentberichterstattung → **S.169** dargestellt. Wesentliche Änderungen ergeben sich durch den separaten Bruttoausweis der Betriebskosten außerhalb der Segmente sowie durch den Verzicht, Erlöse aus der Steuerung von Nachunternehmern bei den internen Value-add-Erlösen auszuweisen. Im Jahr 2020 stiegen die externen Erlöse aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden von 50,6 Mio. € im Jahr 2019 um 2,0 % auf 51,6 Mio. € im Jahr 2020 an. Die konzerninternen Umsätze lagen mit 1.053,0 Mio. € im Jahr 2020 im Wesentlichen Corona-bedingt um 4,6 % unter dem Vorjahreswert von 1.104,2 Mio. €. Insgesamt ergibt sich damit ein



Rückgang der Segmenterlöse Value-add von 1.154,8 Mio. € im Jahr 2019 um 4,3 % auf 1.104,6 Mio. € im Jahr 2020. Im Geschäftsjahr 2020 lagen die operativen Kosten im Segment Value-add mit 952,3 Mio. € um 5,6 % unter den Vergleichszahlen 2019 von 1.008,5 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf Corona-bedingte Bauverzögerungen zurückzuführen. Das **Adjusted EBITDA Value-add** stieg von 146,3 Mio. € im Jahr 2019 um 4,1 % auf 152,3 Mio. € im Jahr 2020 an.

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie trotz Corona-Pandemie weiter erfolgreich fortgesetzt. Wir weisen im Segment Recurring Sales alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) aus.

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2020 mit 382,4 Mio. € 4,7 % über dem Vergleichswert 2019 von 365,1 Mio. €; davon entfielen 264,2 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (2019: 250,9 Mio. €) und 118,2 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (2019: 114,2 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2020 privatisierten wir 2.442 Wohnungen (2019: 2.607), davon 1.870 in Deutschland (2019: 2.012) und 572 in Österreich (2019: 595). Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im Geschäftsjahr 2020 mit 92,4 Mio. € um 0,5 % über dem Vergleichswert 2019 von 91,9 Mio. €. Der **Verkehrswert-Step-up** Recurring Sales lag im Jahr 2020 mit 39,6 % leicht unter dem Vergleichswert von 41,3 % im Jahr 2019. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen auf geringere Step-ups bei Verkäufen in Österreich zurückzuführen. Insgesamt betrachtet lagen die Step-ups in Österreich über denen in Deutschland.

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im Geschäftsjahr 2020 im Rahmen der Bestandsbereinigung 1.235 Wohneinheiten aus dem Portfolio **Non-core Disposals** (2019: 2.177) mit Gesamterlösen von 203,9 Mio. € (2019: 145,6 Mio. €) veräußert. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 40,1 % deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 15,8 %. Zu dem Anstieg hat maßgeblich der Verkauf eines Großgewerbeobjekts in Dresden beigetragen.

Das **Segment Development** erzielte im Geschäftsjahr 2020 durch seine Bereiche **Development to sell** und **Development to hold** positive Ergebnisbeiträge in Deutschland, in Österreich und in Schweden und trug somit zum positiven Wachstum von Vonovia bei. Die Segmenterlöse Development (Summe aus Erlösen aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell, Fair Value Development to hold und Mieteinnahmen Development) stiegen von 516,9 Mio. € im Jahr 2019 um 15,5 % auf 597,1 Mio. € im Jahr 2020 an.

Im Bereich **Development to sell** wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 646 Einheiten fertiggestellt (2019: 791 Einheiten), alle 646 Einheiten in Deutschland (2019: 350 Einheiten). In Österreich wurden im Jahr 2020 keine Einheiten fertiggestellt (2019: 441 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Jahr 2020 bei 297,7 Mio. € (2019: 249,5 Mio. €), davon entfielen 201,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2019: 131,8 Mio. €) und 96,7 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2019: 117,6 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug 61,8 Mio. € (2019: 52,2 Mio. €).

Im Bereich **Development to hold** wurden insgesamt 1.442 Einheiten (2019: 1.301 Einheiten, inklusive Dachaufstockungen) fertiggestellt, davon 862 in Deutschland (2019: 870 Einheiten) und 383 Einheiten in Österreich (2019: 401 Einheiten) und 197 Einheiten in Schweden (2019: 30 Einheiten). Im Bereich Development to hold wurde 2020 ein Fair Value von 298,2 Mio. € (2019: 266,3 Mio. €) realisiert. Dieser entfiel mit 157,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2019: 164,3 Mio. €), mit 127,9 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2019: 96,3 Mio. €) und mit 13,2 Mio. € auf die Projektentwicklung in Schweden (2019: 5,7 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich auf 62,8 Mio. € (2019: 58,9 Mio. €).

Das Adjusted EBITDA für das Segment Development lag im Geschäftsjahr 2020 bei 110,9 Mio. € (2019: 84,5 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2020 stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft, der **Group FFO**, im Wesentlichen akquisitionsbedingt und aufgrund des organischen Wachstums um 10,6 % von 1.218,6 Mio. € im Jahr 2019 auf 1.348,2 Mio. € im Jahr 2020 an. Maßgeblich trug dazu die positive Entwicklung des **Adjusted EBITDA Total** bei. Es stieg im Berichtszeitraum von 1.760,1 Mio. € um 8,5 % auf 1.909,8 Mio. € an.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2020 bei 61,5 Mio. € (2019: 93,1 Mio. €). Im 3. Quartal 2020 wurden Erträge resultierend aus der Neueinschätzung eines Abfindungsanspruchs für nicht beherrschende Anteile in Höhe von 18,1 Mio. € berücksichtigt. Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

### Sondereinflüsse

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Transaktionen*	48,2	24,0	-50,2
Personalbezogene Sachverhalte	13,2	27,5	>100
Geschäftsmodelloptimierung	27,6	13,9	-49,6
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	4,1	-3,9	-
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>93,1</b>	<b>61,5</b>	<b>-33,9</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen und andere Folgekosten.

### Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -396,4 Mio. € im Jahr 2019 auf -435,5 Mio. € im Jahr 2020. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

### Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Zinserträge	8,9	21,9	>100
Zinsaufwendungen	-417,5	-411,4	-1,5
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	12,2	-46,0	-
<b>Finanzergebnis*</b>	<b>-396,4</b>	<b>-435,5</b>	<b>9,9</b>
Anpassungen:			
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-12,2	46,0	-
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	17,9	42,4	>100
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	28,1	6,2	-77,9
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-18,9	-48,6	>100
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	10,0	6,2	-38,0
Zinsertrag aus Bondemission	-	-11,9	-
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	-18,8	-6,0	-68,1
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-390,3</b>	<b>-401,2</b>	<b>2,8</b>
Korrektur IFRS 16 Leasing	8,8	10,5	19,3
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	1,7	2,4	41,2
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	-1,0	23,7	-
Korrektur Zinsabgrenzungen	22,2	-15,5	-
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-358,6</b>	<b>-380,1</b>	<b>6,0</b>

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das Periodenergebnis lag im Jahr 2020 bei 3.340,0 Mio. € im Vergleich zu 1.294,3 Mio. € im Jahr 2019. Im Vorjahr haben deutlich höhere Abschreibungen und Wertminderungen das Ergebnis gemindert. Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties fiel mit 3.719,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2020 um 411,7 Mio. € geringer aus als im Vorjahreszeitraum.

## Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.294,3</b>	<b>3.340,0</b>	<b>&gt;100</b>
Finanzergebnis*	396,4	435,5	9,9
Ertragsteuern	1.844,6	1.674,4	-9,2
Abschreibungen und Wertminderungen	2.175,8	92,3	-95,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-4.131,5	-3.719,8	-10,0
<b>EBITDA IFRS</b>	<b>1.579,6</b>	<b>1.822,4</b>	<b>15,4</b>
Sondereinflüsse	93,1	61,5	-33,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-2,2	-15,3	>100
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-1,7	-2,4	41,2
Sonstiges (Non-core Disposals)	-11,5	-52,7	>100
Zwischengewinne	43,9	33,5	-23,7
Rohertrag Development to hold	58,9	62,8	6,6
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.760,1</b>	<b>1.909,8</b>	<b>8,5</b>
Zinsaufwand FFO**	-358,6	-380,1	6,0
Laufende Ertragsteuern FFO	-50,1	-52,4	4,6
Konsolidierung	-132,8	-129,1	-2,8
<b>Group FFO</b>	<b>1.218,6</b>	<b>1.348,2</b>	<b>10,6</b>
Group FFO pro Aktie in €***	2,25	2,38	6,0

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

\*\* Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

\*\*\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2019: 542.273.611, 31.12.2020: 565.887.299.

## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2019*		31.12.2020	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	55.045,1	97,5	60.632,0	97,1
Kurzfristige Vermögenswerte	1.431,0	2,5	1.785,4	2,9
<b>Aktiva</b>	<b>56.476,1</b>	<b>100,0</b>	<b>62.417,4</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	21.123,8	37,4	24.831,8	39,8
Langfristige Schulden	31.762,1	56,2	34.669,8	55,5
Kurzfristige Schulden	3.590,2	6,4	2.915,8	4,7
<b>Passiva</b>	<b>56.476,1</b>	<b>100,0</b>	<b>62.417,4</b>	<b>100,0</b>

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

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2019 von 56.476,1 Mio. € um 5.941,3 Mio. € auf 62.417,4 Mio. €. Der wesentlichste Einfluss auf die langfristigen Vermögenswerte geht dabei von der Erhöhung der Investment Properties von 52.736,6 Mio. € um 5.335,2 Mio. € auf 58.071,8 Mio. € aus, wovon sich 3.719,8 Mio. € aus der Immobilienbewertung ergeben. Bei den kurzfristigen Vermögenswerten erhöhten sich insbesondere die Immobilienvorräte von 358,3 Mio. € um 212,1 Mio. € auf 570,4 Mio. €. Von dieser Erhöhung entfallen 109,1 Mio. € auf den Erwerb der Bien-Ries GmbH. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich auf 613,3 Mio. € gegenüber 500,7 Mio. € zum 31. Dezember 2019. Der Anstieg der langfristigen finanziellen Vermögenswerte von 331,7 Mio. € um 84,3 Mio. € auf 416,0 Mio. € ist im Wesentlichen geprägt durch den Erwerb der Beteiligung an Vesteda sowie gegenläufig der Nutzung von Kündigungsrechten (eingebettete Derivate) im Zusammenhang mit Refinanzierungsmaßnahmen bezüglich Hembla. Durch die Akquisition der Bien-Ries GmbH ist neuer Goodwill in Höhe von 32,1 Mio. € entstanden. Die Akquisition der H&L Immobilien GmbH erhöhte den Goodwill des Konzerns um 34,4 Mio. €. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nahmen im Vergleich zum 31. Dezember 2019 von 134,1 Mio. € um 30,8 Mio. € auf 164,9 Mio. € zu. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte betragen 2,5 % des Gesamtvermögens.

Zum 31. Dezember 2020 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 59.207,1 Mio. €, dies entspricht 94,9 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 53.586,3 Mio. € oder 94,9 % zum Jahresende 2019.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** von 21.123,8 Mio. € um 3.708,0 Mio. € auf 24.831,8 Mio. € resultiert insbesondere

aus der durchgeführten Kapitalerhöhung vom 8. September 2020 in Höhe von 1,0 Mrd. € sowie dem Periodenergebnis in Höhe von 3.340,0 Mio. €. Gegenläufig wirkte die Bardividendenausschüttung in Höhe von 504,6 Mio. € sowie die ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung von -291,8 Mio. €, welche sich im Wesentlichen aus der Umgliederung in Kaufpreisverpflichtungen aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen ergibt.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 39,8 % im Vergleich zu 37,4 % am Jahresende 2019.

Die **Schulden** stiegen von 35.352,3 Mio. € um 2.233,3 Mio. € auf 37.585,6 Mio. € an. Dabei erhöhte sich die Summe der originären Finanzschulden um 509,8 Mio. €, wobei der Erhöhung langfristiger originärer Finanzschulden von 1.177,1 Mio. € eine Reduktion kurzfristiger originärer Finanzschulden von 667,3 Mio. € gegenübersteht. Darüber hinaus erhöhten sich die Schulden durch den Anstieg der latenten Steuern um 1.671,4 Mio. € im Wesentlichen aus Investment Properties.

### Net Asset Value

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Net Asset Value (NAV) an den Verlautbarungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Zum Jahresende 2020 lag der EPRA NAV mit 35.146,5 Mio. € um 18,8 % über dem Wert zum Jahresende 2019 von 29.592,5 Mio. €. Der EPRA NAV pro Aktie entwickelte sich von 54,57 € Ende 2019 auf 62,11 € Ende 2020. Der Adjusted NAV lag mit 33.651,8 Mio. € Ende 2020 um 19,3 % über dem Wert von 28.199,6 Mio. € zum Jahresende 2019. Dies entspricht einem Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie von 52,00 € Ende 2019 um 14,4 % auf 59,47 € Ende 2020.

### **Nettovermögensdarstellung (NAV)**

in Mio. €	31.12.2019*	31.12.2020	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>19.308,3</b>	<b>23.143,8</b>	<b>19,9</b>
Latente Steuern auf Investment Properties	10.288,9	11.947,8	16,1
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	1,6	74,5	>100
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-6,3	-19,6	>100
<b>EPRA NAV</b>	<b>29.592,5</b>	<b>35.146,5</b>	<b>18,8</b>
Goodwill	-1.392,9	-1.494,7	7,3
<b>Adjusted NAV</b>	<b>28.199,6</b>	<b>33.651,8</b>	<b>19,3</b>
<b>EPRA NAV pro Aktie in €***</b>	<b>54,57</b>	<b>62,11</b>	<b>13,8</b>
<b>Adjusted NAV pro Aktie in €***</b>	<b>52,00</b>	<b>59,47</b>	<b>14,4</b>

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

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

\*\*\* Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2019: 542.273.611, 31.12.2020: 565.887.299.

Mit Einführung des neuen Steuerungssystems löst der EPRA NTA pro Aktie den Adjusted NAV pro Aktie ab.

### Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>19.308,3</b>	<b>23.143,8</b>	<b>19,9</b>
Latente Steuern auf Investment Properties*	8.881,2	10.466,8	17,9
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	-4,7	54,9	-
Goodwill	-1.392,9	-1.494,7	7,3
Immaterielle Vermögenswerte	-111,3	-117,0	5,1
Erwerbsnebenkosten*	3.081,6	3.434,8	11,5
<b>EPRA NTA</b>	<b>29.762,2</b>	<b>35.488,6</b>	<b>19,2</b>
<b>EPRA NTA pro Aktie in €***</b>	<b>54,88</b>	<b>62,71</b>	<b>14,3</b>

\* Anteil für Core- bzw. Hold-Portfolio.

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

\*\*\* Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2019: 542.273.611, 31.12.2020: 565.887.299.

Zum Jahresende 2020 lag der EPRA NTA mit 35.488,6 Mio. € um 19,2% über dem Wert zum Jahresende 2019 von 29.762,2 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 54,88 € Ende 2019 auf 62,71 € Ende 2020.

In einem Betrachtungszeitraum von fünf Jahren konnte Vonovia kontinuierlich Werte schaffen und den EPRA NAV wie auch den GAV (Gross Asset Value) in jedem Jahr erhöhen.

in Mio. €	EPRA NAV	GAV
2020	35.146,5	59.207,1
2019	29.592,5	53.586,3
2018	26.105,0	44.226,9
2017	21.284,6	33.424,9
2016	17.047,1	27.106,4

### Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Neben den unterjährigen Neubewertungen erfolgte zum Jahresende 2020 eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Wie auch im Jahr 2019 hat sich der Bestand von Vonovia sehr positiv entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnungen in Ballungsräumen ist weiterhin stärker als das Angebot, was sich auch in einem moderaten Anstieg der Mieten zeigt. Darüber hinaus verstärken die umfangreichen Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und die

Verbesserung der Wohnungsausstattung die Mietentwicklung. Gleichzeitig ist der Wohnimmobilienmarkt weiterhin – trotz der Corona-Pandemie – dynamisch. Auch in Berlin war eine positive Wertentwicklung trotz Mietendeckels erkennbar. Die Renditeerwartungen von Immobilienkäufern sind weiter zurückgegangen, sodass sich eine Steigerung der Marktwerte über die Mietentwicklung hinaus ergeben hat (Yield Compression). Die positiven Effekte aus der verstärkten Nachfrage, der Modernisierung sowie aus der Yield Compression führten im Vergleich zum Vorjahr zu einer deutlichen Wertsteigerung unseres Immobilienbestands, bereinigt um An- und Verkäufe, ohne Währungseffekte in Höhe von 9,4 %. Das Immobilienvermögen wird zusätzlich zur internen Bewertung auch durch die unabhängigen Gutachter CBRE GmbH in Deutschland und Österreich und Savills Sweden AB in Zusammenarbeit mit Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB für das Portfolio in Schweden bewertet. Der aus dem CBRE-Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis weniger als 0,1% vom internen Bewertungsergebnis ab, für Schweden wurde das Ergebnis der externen Bewertung übernommen.

Derzeit beobachten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie. Mögliche Effekte auf das künftige Preisgeschehen hängen stark von dem weiteren Verlauf der Pandemie und den damit verbundenen wirtschaftlichen Gegebenheiten ab und sind derzeit nicht verlässlich zu prognostizieren. So könnten Wohnimmobilien als vergleichsweise sichere Anlagenform weiter an Bedeutung gewinnen. Je nach Dauer und Umfang einer möglichen Rezession könnte sich aber auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien ändern. Das Marktgeschehen wird hierbei kontinuierlich durch Vonovia beobachtet.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Die Verfassungskonformität des Gesetzes ist weiterhin umstritten. Unter dem Vorbehalt der verfassungsmäßigen Gültigkeit des Mietendeckels sind zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen bis in das Jahr 2025 zu reduzieren. Dieses könnte sich negativ auf die Verkehrswerte auswirken. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass sich in der Folge rückläufige Leerstandsquoten und Fluktuation sowie geringere Renditeanforderungen von Investoren (Yield Compression) kompensatorisch auf die Verkehrswerte auswirken werden. Über die ausgewiesenen Sensitivitäten im Anhang dieses Berichts sind mögliche Auswirkungen abschätzbar. Aktuell sind keine Auswirkungen auf die Verkehrswerte erkennbar.

### Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten dient nach innen als Steuerungsgröße und nach außen zur transparenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögensgegenstände.

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

Vonovia bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand sowie für ein österreichisches Teilportfolio auch aus Vertriebs Erlösen zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, Immobilienverband Deutschland, Wirtschaftskammer Österreich) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Bertelsmannstiftung, Statistik Austria etc.) abgeleitet. Die zu erwartenden Vertriebs Erlöse werden anhand von historischen Verkaufspreisen sowie aus Marktdaten (u. a. Wirtschaftskammer Österreich, EHL) abgeleitet. Auf der Kostenseite werden Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten berücksichtigt. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Mietausfall sowie in Österreich Vertriebskosten. Alle Kostenpositionen werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt. Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

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

Der Verkehrswert des Immobilienbestands von Vonovia mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücken mit vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 58.910,7 Mio. € (2019: 53.316,4 Mio. €). Die Verkehrswertermittlung führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 3.719,8 Mio. € (2019: 4.131,5 Mio. €.).

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

#### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2019	2020
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.555,9	1.430,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.505,7	-1.729,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	902,8	402,6
Einfluss von Wechselkursänderungen	-	9,4
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-47,0</b>	<b>112,6</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	547,7	500,7
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>500,7</b>	<b>613,3</b>

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** hat sich von 1.555,9 Mio. € im Jahr 2019 auf 1.430,5 Mio. € im Jahr 2020 verringert. Die Entwicklung des Nettoumlaufvermögens sowie der Ertragsteuerzahlungen wirkte dabei entgegengesetzt zum gestiegenen operativen Ergebnis.



Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das Jahr 2020 eine Nettoauszahlung in Höhe von 1.729,9 Mio. €. Im Vorjahr war diese Größe wesentlich beeinflusst durch eine Einzahlung aus dem Verkauf der Anteile an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 698,1 Mio. €. Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties betrugen 1.723,7 Mio. € im Jahr 2020, im Vergleich zu 2.092,0 Mio. € im Vorjahr. Der Vergleichswert enthält insbesondere den Ankauf eines schwedischen Immobilienportfolios für einen Kaufpreis von 407,1 Mio. €. Die Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen beinhalten für das Jahr 2020 die Zahlungen zur Akquisition der Bien-Ries GmbH. Im Vorjahr waren Auszahlungen in Höhe von 1.716,2 Mio. € für den Erwerb von Hembla prägend. In diesem Zusammenhang sind im Jahr 2020 nachträglich Auszahlungen von 112,1 Mio. € angefallen. Weiterhin enthält der Cashflow aus Investitionstätigkeit eine Auszahlung von 160,2 Mio. € für den Erwerb der Beteiligung an Vesteda. Im Jahr 2020 konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 587,4 Mio. € vereinnahmt werden.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält einen Mittelzufluss aus Kapitalerhöhungen in Höhe von 1.003,0 Mio. €. Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten sind in Höhe von 3.721,5 Mio. € angefallen, sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 4.188,6 Mio. €. Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 60,1 Mio. €. Die Zinszahlungen im Jahr 2020 betrugen 409,2 Mio. €, die Dividendenzahlungen 520,8 Mio. €. Die Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten betrugen 23,1 Mio. €.

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 112,6 Mio. €.

## Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 22. Juli 2020 unverändert für das Long-Term Corporate Credit Rating auf **BBB+** mit stabilem Ausblick und für das Short-Term Corporate Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen **BBB+**.

Am 13. Dezember 2019 hat Vonovia erstmalig ein A- Rating von der größten europäischen Rating-Agentur Scope Group erhalten, welches zuletzt mit Veröffentlichung vom 17. August 2020 bestätigt wurde.

Über die Vonovia Finance B.V. wurde für die Gruppe eine Anleihedaueremission, ein sogenanntes **EMTN-Programm**

(European Medium Term Notes Program), aufgelegt, wodurch die Möglichkeit besteht, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Die Prospektunterlage zum EMTN-Programm ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxembourg (CSSF) zu genehmigen.

Die Vonovia Finance B.V. hat zum Stichtag 31. Dezember 2020 insgesamt ein Volumen in Höhe von 15,5 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 15,3 Mrd. € unter dem EMTN-Programm.

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 30. Januar 2020 eine bis März 2026 laufende EMTN-Anleihe in Höhe von 500 Mio. € um 200 Mio. € erhöht.

Die Vonovia Finance B.V. hat für Vonovia besicherte Finanzierungen über 300 Mio. € mit der Landesbank Baden-Württemberg im Februar 2020 sowie über 100 Mio. € mit der ING Bank, einer Niederlassung der ING-DiBa AG, und über 100 Mio. € mit der Berliner Sparkasse jeweils im März 2020 aufgenommen. Die Laufzeit beträgt jeweils 10 Jahre.

Am 28. Februar 2020 wurden 300 Mio. € aus dem Commercial Paper Program, die die niederländische Tochter Vonovia Finance B.V. für den Vonovia Konzern aufgenommen hatte, zurückgeführt. Damit ist das Commercial Paper Program komplett zurückgeführt.

Vonovia hat am 30. März 2020 eine durch die niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. ausgegebene Anleihe mit einem ausstehenden Restkapital von 300,6 Mio. € vollständig zurückgezahlt.

Am 31. März 2020 hat Vonovia zwei Anleihen im Volumen von insgesamt 1 Mrd. € platziert. Die neuen Anleihen werden durchschnittlich mit 1,9 % verzinst und haben eine Laufzeit von 4 bzw. 10 Jahren.

Planmäßig wurde eine besicherte Finanzierung mit einem Restkapital von 290 Mio. € an ein Konsortium von Berlin Hyp, Berliner Sparkasse und Landesbank Baden-Württemberg zum 30. Juni 2020 zurückgeführt.

Am 2. Juli 2020 hat die Vonovia Finance B.V. zwei Anleihen über insgesamt 1,5 Mrd. € platziert. Die Anleihen mit Laufzeiten von 6 und 10 Jahren sind durchschnittlich mit 0,8 % verzinst. Auszahlungsdatum war der 9. Juli 2020.

Die Berlin Hyp stellt der Vonovia Finance B.V. eine besicherte Finanzierung über 184 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit zur Verfügung, die im Juli 2020 zur Auszahlung kam.

Im August und September wurde im schwedischen Teilkonzern ein Volumen von rund 13,7 Mrd. SEK (rund 1,3 Mrd. €) an besicherten Finanzierungen zurückgezahlt.

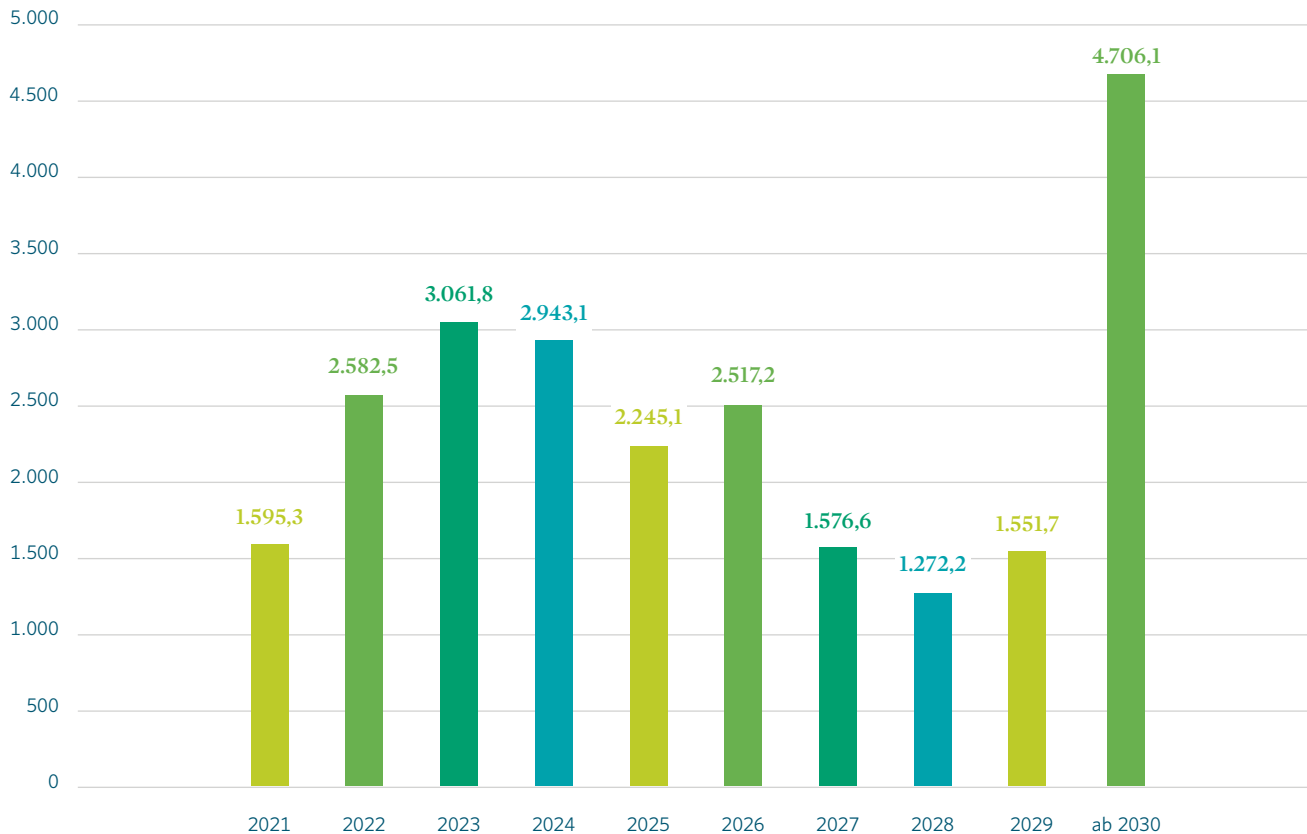
Im November 2020 wurden 200 Mio. € einer besicherten Finanzierung, die die Commerzbank AG mit 7-jähriger Laufzeit stellt, ausgezahlt.

Am 15. Dezember 2020 hat Vonovia eine Anleihe, die die niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. aufgenommen hat, über 751,7 Mio. € planmäßig zurückgezahlt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

## Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2020 in Mio. € (Nominalwerte)



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

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

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

Zum Stichtag stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	23.574,9	24.084,7	2,2
Fremdwährungseffekte	-37,8	-18,9	-50,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-500,7	-613,3	22,5
<b>Net Debt</b>	<b>23.036,4</b>	<b>23.452,5</b>	<b>1,8</b>
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	21,4	-122,3	-
<b>Bereinigtes Net Debt</b>	<b>23.057,8</b>	<b>23.330,2</b>	<b>1,2</b>
<b>Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>53.316,4</b>	<b>58.910,7</b>	<b>10,5</b>
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	149,5	324,8	>100
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>53.465,9</b>	<b>59.235,5</b>	<b>10,8</b>
<b>LTV</b>	<b>43,1 %</b>	<b>39,4 %</b>	<b>-3,7 pp</b>

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2019*	31.12.2020	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	23.574,9	24.084,7	2,2
<b>Summe Aktiva</b>	<b>56.476,1</b>	<b>62.417,4</b>	<b>10,5</b>
<b>LTV Bond Covenants</b>	<b>41,7 %</b>	<b>38,6 %</b>	<b>-3,1 pp</b>

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

## Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

### Grundlagen

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

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

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

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

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

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

### Geschäftsverlauf 2020

Das Geschäftsjahr 2020 war auch für die Vonovia SE geprägt durch die Corona-Pandemie. Für die Vonovia SE als Konzernobergesellschaft stand die Umsetzung der Corona-Schutzmaßnahmen für die Mitarbeiter und Kunden der Vonovia Gruppe sowie die Aufrechterhaltung des operativen Geschäfts im Vordergrund.

Vonovia hat aufgrund der Pandemie die Hauptversammlung am 30. Juni 2020 virtuell abgehalten. Auch für das Jahr 2021 ist für den 16. April wieder eine virtuelle Hauptversammlung vorgesehen.

Mit Eintragung im Handelsregister Bochum vom 8. September 2020 wurde das Grundkapital durch Ausgabe von 17.000.000 neuer, auf Namen lautende Stückaktien im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens unter Ausschluss von Bezugsrechten erhöht. Bereits am 30. Juli 2020 wurde das Grundkapital im Rahmen einer Sachdividende um 6.613.688 neue, auf Namen lautende Stückaktien erhöht, sodass zum 31. Dezember 2020 das Grundkapital 565.887.299,00 € beträgt. Das Agio in Höhe von 1.326.194.883,34 € wurde in die sonstigen Zuzahlungen der Kapitalrücklage eingestellt.

Vonovia hat im Geschäftsjahr 2020 die seit dem Börsengang gültige und erfolgreiche Strategie hinsichtlich deren Nachhaltigkeit überprüft und die Nachhaltigkeitsaspekte besonders herausgearbeitet. Danach verpflichtet sich Vonovia zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand bis zum Jahr 2050.

Vonovia verfügt über ein BBB+ Rating der Rating-Agentur Standard & Poor's sowie ein A- Rating der größten europäischen Rating-Agentur Scope Group.

### Ertragslage der Vonovia SE

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

Die vereinnahmten Beteiligungserträge beruhen auf den jeweiligen ausschüttungsfähigen Überschüssen der Tochterunternehmen, die ihrerseits auf Basis handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften ermittelt werden. Diese unterscheiden sich von den IFRS-Rechnungslegungsvorschriften im Wesentlichen dadurch, dass unter der

IFRS-Rechnungslegung das Zeitwertprinzip stärker zum Tragen kommt als das Anschaffungskostenwertprinzip der handelsrechtlichen Rechnungslegung.

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

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

Das **Finanzergebnis** ist geprägt durch die Konzernfinanzierung.

Der **Geschäftsverlauf 2020** und damit das Jahresergebnis 2020 ist unberührt von wesentlichen Sondereinflüssen. Lediglich die Gewinnübernahme der Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH ist geprägt durch Kursgewinne aus der Umrechnung der schwedischen Krone als Folge von Konzernfinanzierungsmaßnahmen. Ferner waren deutlich höhere Zinsen an verbundene Unternehmen zu tragen infolge der Konzernfinanzierung.

Die Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge, letztere unter Außerachtlassung der Auflösungen von Rückstellungen und Wertberichtigungen, stiegen um 13,9 Mio. € auf 222,7 Mio. €. Im Vorjahr waren in den sonstigen betrieblichen Erträgen Sondereffekte aus der Aufdeckung von stillen Reserven in den Anteilen an verbundenen Unternehmen von 464,3 Mio. € sowie der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Deutsche Wohnen SE Aktien von 292,6 Mio. € enthalten.

Die Aufwendungen aus Personalaufwand, Materialaufwand, Abschreibungen und sonstigen Aufwendungen betragen 288,2 Mio. €, wobei in den sonstigen Aufwendungen die Veränderungen der Wertberichtigungen ebenfalls außer Acht gelassen wurden. Das Ergebnis vor Berücksichtigung von Beteiligungsergebnis, Zinsergebnis und Steuern ist somit mit rund 65,5 Mio. € negativ.

Der Nettoeffekt aus der Auflösung und der Neubildung von Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände beträgt 5,0 Mio. €; die Auflösungen von Rückstellungen betragen 5,2 Mio. €.

Die bezogenen Leistungen als wesentlicher Bestandteil im **Materialaufwand** erhöhten sich durch eine höhere Personalgestellung durch Konzerngesellschaften um 9,0 Mio. €, was

wiederum im Einklang mit den ebenfalls höheren Abrechnungen für Konzernleistungen in den Erlösen steht. Die Personalgestellung betrifft Mitarbeiter von Konzerngesellschaften, die im Bereich der Vonovia SE eingesetzt sind.

Der **Personalaufwand** des Jahres 2020 betrug 38,4 Mio. €, womit er auf dem Vorjahresniveau (38,3 Mio. €) lag.

Als Bestandteil der übrigen Verwaltungsaufwendungen lagen die **Abschreibungen** mit 20,5 Mio. € auf Vorjahresniveau (19,4 Mio. €) sowie die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**, unter Außerachtlassung der Sondereffekte des Vorjahres, auf vergleichbarem Niveau.

Die **Nettofinanzaufwendungen** gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich deutlich auf 183,0 Mio. €. Dies resultiert volumen- und strukturbedingt aus einem erhöhten Verschuldungsgrad gegenüber Konzerngesellschaften während des Geschäftsjahres.

Deutlich verbessert im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der Saldo des **Beteiligungsergebnisses** dar, welcher für 2020 Erträge von 221,4 Mio. € (2019: -188,4 Mio. €) ausweist. Während das Beteiligungsergebnis im Jahr 2020 Währungseffekte aus der Umrechnung der schwedischen Krone als wesentlichen Effekt enthält, trug das Beteiligungsergebnis des Vorjahres die Belastungen aus konzerninternen Strukturmaßnahmen.

Der **Steueraufwand** für das Jahr 2020 beträgt 12,5 Mio. € nach 8,4 Mio. € im Vorjahr.

Die Vonovia SE ist als Organträgerin einer steuerlichen Organschaft Schuldnerin der betreffenden Ertragsteuern.

Die Vonovia SE schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem **Jahresfehlbetrag** in Höhe von 53.522.768,55 € nach einem Jahresüberschuss im Jahr 2019 in Höhe von 419.110.421,17 € ab. Nach Verrechnung dieses Jahresfehlbetrags mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 61.352.008,56 €, entnimmt der Vorstand 470.000.000,00 € aus den Gewinnrücklagen und 522.170.759,99 € aus den Kapitalrücklagen, sodass sich für das Geschäftsjahr 2020 ein Bilanzgewinn von 1.000.000.000,00 € ergibt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 der Vonovia SE in Höhe von 1.000.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 956.349.535,31 € auf die 565.887.299 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2020 an die Aktionäre als **Dividende**, entsprechend 1,69 € pro Aktie, auszuschütten. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den verbleibenden Betrag in Höhe von 43.650.464,69 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu

verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2020 hinausgehen.

Wie in den Vorjahren soll auch für die Dividende des Geschäftsjahres 2020, zahlbar nach der Hauptversammlung am 16. April 2021, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

## Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2019	2020
Umsatzerlöse	166,2	181,3
Sonstige betriebliche Erträge	814,9	51,6
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-69,0	-80,2
Personalaufwand	-38,3	-38,4
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-197,1	-169,7
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern</b>	<b>676,8</b>	<b>-55,4</b>
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	79,5	256,5
Beteiligungserträge	11,9	13,5
Zinsen und ähnliche Erträge	18,5	22,1
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-279,8	-48,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-79,4	-229,1
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-249,3</b>	<b>14,4</b>
Steuern	-8,4	-12,5
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>419,1</b>	<b>-53,5</b>

## Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

Das langfristige Vermögen der Gesellschaft von 20.626,5 Mio. € ist wesentlich durch das **Finanzanlagevermögen** in Höhe von 20.596,1 Mio. € geprägt und ist nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahr 2019.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** verringerten sich abschreibungsbedingt.

Das **Nettoumlaufvermögen** (Umlaufvermögen abzüglich Verbindlichkeiten) einschließlich der Nettoliquidität ist geprägt durch die Konzernfinanzierung, in der die Vonovia SE die Funktion der Cashpool-Führerin innehat. Der Konzernfinanzierungssaldo der Gesellschaft hat sich im Jahr 2020 insgesamt um 369,7 Mio. € zugunsten der Vonovia SE entwickelt. Die Veränderung des Finanzierungssaldos resultiert u. a. aus der Refinanzierung des schwedischen Geschäfts.

Die **Rückstellungen** betrugen zum Jahresende 167,4 Mio. € (2019: 163,6 Mio. €), davon entfielen auf Pensionsrückstellungen 74,2 Mio. € und auf Ertragsteuerrückstellungen 32,9 Mio. €. Die übrigen Rückstellungen sanken im Wesentlichen aufgrund eines geringeren Umfangs an ausstehenden Rechnungen.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich zum Jahresende 2020 auf 10.725,6 Mio. € (2019: 10.280,6 Mio. €). Diese Erhöhung resultiert aus der Kapitalerhöhung im Rahmen der Aktiendividende sowie aus der Barkapitalerhöhung vom 8. September 2020, die im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens erfolgte. Gegenläufig verminderte sich das Eigenkapital aufgrund der Bardividendenausschüttung im Jahr 2020 sowie durch den Jahresfehlbetrag.

## Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020	in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020
<b>Aktiva</b>			<b>Passiva</b>		
Finanzanlagevermögen	20.475,9	20.596,1	Eigenkapital	10.280,6	10.725,6
Übriges Anlagevermögen	33,1	30,4	Rückstellungen	163,6	167,4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.799,8	4.934,2	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.109,0	1.257,7
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	18,4	26,2	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.851,4	13.616,2
Liquide Mittel	92,9	190,8	Übrige Verbindlichkeiten	15,5	10,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>24.420,1</b>	<b>25.777,7</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>24.420,1</b>	<b>25.777,7</b>

Der **operative Cashflow** ist geprägt durch die Erlöse und Aufwendungen im Rahmen der Erbringung der Managementholdingfunktionen. Nennenswerte **investive Cashflows** liegen für die Vonovia SE nur bei Akquisitionen vor. **Finanzie-**

**rungs-Cashflows** resultieren regelmäßig aus den Veränderungen der Konzernfinanzierung, selektiver Aufnahme und Rückführung von Fremdfinanzierungen, im Wesentlichen Förderdarlehen und/oder Schuldscheindarlehen sowie den



betreffenden Zinszahlungen. Die **Liquidität** erhöhte sich 2020 von 92,9 Mio. € auf 190,8 Mio. €.

#### **Mitarbeiter der Vonovia SE**

Im Geschäftsjahr 2020 waren durchschnittlich 161 Mitarbeiter (2019: 168) in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 128 Vollzeit- und 33 Teilzeitkräfte.

#### **Chancen und Risiken der Vonovia SE**

Die voraussichtliche Entwicklung der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2021 hängt wesentlich von der Entwicklung des Gesamtkonzerns und dessen Chancen- und Risikolage ab. Diese Darstellung ist Gegenstand des Chancen- und Risikoberichts des Konzerns und folglich gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Vonovia SE, wo sich die Risiken in der Bewertung des Finanzanlagevermögens sowie in der Höhe der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

#### **Prognose der Vonovia SE**

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

Das Ergebnis 2020 der Gesellschaft ist weit weniger als in den Vorjahren geprägt durch Sondereffekte aus Akquisitionen, Integrationsaufwendungen und gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungsmaßnahmen des Geschäfts. Auch der hohe Buchgewinn aus der Veräußerung der Anteile an der Deutsche Wohnen SE im Jahr 2019 entfiel. Unter Außerachtlassung dieser Sondereffekte war das Ergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr mit rund 65 Mio. € wie prognostiziert im mittleren zweistelligen Millionenbereich negativ auf vergleichbarem Niveau der Vorjahre.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2021 wird wiederum durch die auf Basis der Beteiligungserträge und der Ergebnisabführungsverträge vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse der Tochtergesellschaften, die Erträge aus Serviceleistungen sowie die Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten und aus dem Finanzergebnis geprägt sein.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass das Jahresergebnis der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 in seiner Größenordnung wieder auf dem Niveau der Vorjahre, ohne Sondereffekte, ausfallen wird.

Es ist generell weiterhin beabsichtigt, 70 % der Konzernsteuerungskennzahl Group FFO durch die Vonovia SE als Dividende an die Aktionäre auszuschütten, was für das Geschäftsjahr 2020 einer Dividende von 1,69 € pro Aktie entsprechen soll.

#### **Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage**

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

# Weitere gesetzliche Angaben

## Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex bzw. gemäß § 289f HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, die Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf der Internetseite [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de) im Bereich Investor Relations veröffentlicht und nicht Bestandteil des Lageberichts.

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

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

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

## Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht beschreibt die Grundsätze des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands der Vonovia SE und erläutert die Struktur sowie die Höhe der individuellen Vorstandseinkommen. Ferner enthält der Vergütungsbericht Angaben zu den Grundsätzen und der Höhe der Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats. Die Darstellung der Gesamtbezüge jedes einzelnen Vorstandsmitglieds unter Namensnennung nach IFRS erfolgt im Konzernanhang.

Der Vergütungsbericht berücksichtigt in seiner Berichterstattung die geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuchs (HGB), der deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS 17), der Gesetze über die Offenlegung und Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG, VorstOG) sowie die Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK).

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat im Geschäftsjahr 2020 in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2020 ein überarbeitetes Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands beschlossen, das die Umsetzung der neuen gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben beinhaltet. Dieses Vergütungssystem legt der Aufsichtsrat der Hauptversammlung im Mai 2021 vor.

### Vergütung des Vorstands

#### Vergütungssystem

Das Vergütungssystem und die Höhe der Vergütung des Vorstands werden auf Vorschlag des Präsidial- und Nominierungsausschusses (Executive and Nomination Committee) durch den Aufsichtsrat festgelegt und jährlich, letztmalig im Oktober 2020, beraten und im für angemessen befundenen Rahmen angepasst. Die Hauptversammlung hat die Grundzüge des Vergütungssystems am 9. Mai 2014 und dessen letzte Änderung am 30. April 2015 gebilligt.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden sowohl die Aufgaben des einzelnen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens als auch die Üblichkeit der Vergütung. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Vergütungshöhen finden das Vergleichsumfeld der Vonovia SE (horizontaler, externer Vergleich) sowie die unternehmensinterne Vergütungsstruktur (vertikaler, interner Vergleich) Berücksichtigung. Die Vergütungsstruktur ist insgesamt auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet.

Die Mitglieder des Vorstands erhalten neben der Festvergütung eine variable kurzfristige sowie eine variable langfristige Vergütung, die sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung trägt. Der Aufsichtsrat kann dem Vorstandsmitglied nach pflichtgemäßem Ermessen auch ohne vorherige Vereinbarung für besondere Leistungen eine Ermessenstantieme gewähren. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung besteht nicht. Im Falle der Zahlung einer Ermessenstantieme werden die zugrundeliegenden Entscheidungskriterien veröffentlicht. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Vorstands Nebenleistungen in Form von Versicherungsbeiträgen, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln und Firmenfahrzeugen. Für das Vorstandsmitglied Daniel Riedl besteht neben seinem Vorstandsvertrag bei der Vonovia SE ein Geschäftsführerdienstvertrag bei der österreichischen BUWOG. Die nachfolgend aufgeführten Vergütungsbeträge beinhalten daher bei Daniel Riedl die Vergütungsbestandteile aus beiden Verträgen.

#### **Festvergütung und Nebenleistungen**

Die Festvergütung, die neben der Grundvergütung in unterschiedlichem Umfang auch die Vergütung für die Übernahme von Mandaten bei Vonovia Konzern-, Tochter- und Beteiligungsgesellschaften enthält, wird den Vorstandsmitgliedern in zwölf gleichen Monatsraten in bar gezahlt. Die Vorstände erhalten neben der Festvergütung die Möglichkeit, einen jährlichen Versorgungsbeitrag in ein Entgeltumwandlungsmodell einzubringen, ausgenommen Daniel Riedl, dessen jährlicher Versorgungsbeitrag seitens BUWOG in eine externe Pensionskasse eingezahlt wird. Der Beitrag beläuft sich für Rolf Buch auf 400.000 €, für Daniel Riedl auf 200.000 € sowie für Arnd Fittkau und Helene von Roeder auf jeweils 160.000 €. Alternativ wird der Betrag als Barvergütung ausgezahlt. Darüber hinaus erhält Daniel Riedl ein Versorgungsentgelt in Höhe von 300.000 € als zusätzliche Barvergütung, das unter bestimmten Voraussetzungen in die Pensionskasse eingebracht werden kann.

Die Nebenleistungen umfassen in zwei Fällen Risikolebensversicherungen. Die Gehaltsfortzahlung im Krankheitsfall beträgt zwölf Monate, längstens jedoch bis zum Ende des Dienstvertrags. Im Todesfall wird das Gehalt an die Hinterbliebenen bis zu sechs Monate fortgezahlt. Den Mitgliedern

des Vorstands werden ein Firmenfahrzeug sowie Kommunikationsmittel mit dem Recht auf Privatnutzung gewährt. Reisekosten werden gemäß den Reisekostenrichtlinien von Vonovia bzw. BUWOG erstattet. Im Vonovia Dienstvertrag von Daniel Riedl ist zudem vereinbart, dass die Kosten für Reisen von Wien nach Bochum und zurück sowie etwaige Übernachtungen in Bochum erstattet werden.

Zusätzlich wurde im Dienstvertrag mit Helene von Roeder vereinbart, dass sie gegen entsprechenden Nachweis des Vorarbeitgebers Ausgleichszahlungen für sämtliche Ansprüche auf variable Vergütung erhält, die der Vorarbeitgeber nicht erfüllt, weil die Vertragsverhältnisse zwischen ihr und dem Vorarbeitgeber infolge des Wechsels zu Vonovia endeten. Hieraus ergab sich für das Jahr 2019 letztmalig eine Ausgleichszahlung in Höhe von 64.874 € brutto, die im Jahr 2020 ausgezahlt wurde.

Sollten die Vorstandsmitglieder bei der Ausübung ihrer Tätigkeit für Vermögensschäden in Anspruch genommen werden, so ist dieses Haftungsrisiko grundsätzlich durch die D&O-Versicherung für Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft abgedeckt. Vonovia folgt dabei den Vorgaben, einen Selbstbehalt in Höhe von 10 % des Schadens bis zu einer Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung für sämtliche Schadensfälle innerhalb des Geschäftsjahres vorzusehen.

#### **Tantieme**

Die variable kurzfristige Vergütung basiert auf durch den Aufsichtsrat im Vorfeld festgelegten Erfolgskriterien und persönlichen Zielen. Die variable kurzfristige Vergütung wird bis zu einer Obergrenze von 794.000 € für Rolf Buch als Vorstandsvorsitzenden und bis zu einer Obergrenze von jeweils 440.000 € für Arnd Fittkau, Daniel Riedl (Vertragsanspruch Vonovia SE 140.000 € und Vertragsanspruch BUWOG 300.000 €) und Helene von Roeder gewährt. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, den sich rechnerisch ergebenden Anspruch auf die variable kurzfristige Vergütung nach pflichtgemäßem Ermessen um bis zu 20 % zu erhöhen oder herabzusetzen. Gemäß den Erfolgskriterien von Vonovia sind 40 % der kurzfristigen variablen Vergütung von der Erreichung des Group FFO-Gruppenziels, 15 % von der Erreichung des Adjusted NAV/share-Gruppenziels und weitere 15 % von der Erreichung des Adjusted EBITDA Total-Gruppenziels abhängig. Bei Daniel Riedl ist der BUWOG-Anspruch der kurzfristigen variablen Vergütung zu 40 % von der Erreichung des EBITDA Rental + Value-add Ziels und zu weiteren 15 % von der Erreichung des EBITDA-Developmentziels abhängig. Weitere 30 % der variablen kurzfristigen Vergütung sind von der Erreichung der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten persönlichen Ziele abhängig.

Nachfolgend die Zielvorgaben für die drei quantitativen Erfolgskriterien sowie deren Zielerreichungen für das Kalenderjahr 2020:

Zielerreichungsgrad STIP	Group FFO	Adjusted NAV/Aktie	Adjusted EBITDA Total
85 % = Budget	1.303,2	53,85	1.901,2
100 %	1.342,2	55,14	1.958,1
Tatsächliche Zielerreichung	100 %	100 %	87,3 %

Den Mitgliedern des Vorstands wird die variable kurzfristige Vergütung einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses von Vonovia ausbezahlt.

### Long-Term-Incentive-Plan

Bei der variablen langfristigen Vergütung (Long-Term-Incentive-Plan, LTIP) handelt es sich um einen Plan, der den Vorgaben des Aktiengesetzes (AktG) und des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 entsprechend dem Ziel folgt, die Vergütungsstruktur auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten. Der LTIP wurde 2015 eingeführt und löste den vorherigen Plan ab, welcher mit dem erfolgreichen Börsengang aufgesetzt wurde.

Den Mitgliedern des Vorstands wird jährlich ein Vergütungsbestandteil mit langfristiger Anreizwirkung und ausgewogenem Chancen-Risiko-Profil in Form von virtuellen Aktien (Performance Shares) gemäß den Maßgaben des LTIP angeboten, der eine vorzeitige Auszahlung bei einem früheren als im Vorstandsvertrag vorgesehenen Beendigung des Vertrags nicht vorsieht.

Der Aufsichtsrat stellt den Vorständen für jede grundsätzlich vier Jahre betragende Performance-Periode einen in Euro festzulegenden Zielbetrag („Zuteilungswert“) in Aussicht. Dabei werden Rolf Buch Performance Shares in Höhe eines Zuteilungswerts von jährlich 2.175.000 € und Arnd Fittkau, Daniel Riedl und Helene von Roeder in Höhe von jährlich jeweils 800.000 € gewährt.

Der tatsächliche Auszahlungsbetrag errechnet sich anhand der entsprechend aus diesem Zuteilungswert zugeteilten Performance Shares, der Zielerreichung während der Performance-Periode und der Entwicklung des Aktienkurses von Vonovia einschließlich während der Performance-Periode gezahlter Dividenden. Bei gleichbleibendem Aktienkurs und einer Zielerreichung von 100 % entspricht der tatsächliche Auszahlungsbetrag dem Zuteilungswert (zzgl. während der Performance-Periode an die Aktionäre gezahlter Dividenden).

Die anfängliche Zahl der Performance Shares für die jeweilige Performance-Periode entspricht dem Zuteilungswert

dividiert durch den Anfangsaktienkurs, auf die nächste volle Aktie aufgerundet.

Der Gesamt-Zielerreichungsgrad für eine Performance-Periode bestimmt sich nach den Erfolgszielen:

- a) Relative Total Shareholder Return (RTSR)
- b) Entwicklung des Adjusted NAV pro Aktie
- c) Entwicklung des Group FFO pro Aktie
- d) Kundenzufriedenheit (CSI) – Aktiv Bo seit 2020 (bis 2019 TTR)

Die vier Erfolgsziele sind jeweils mit 25 % gewichtet.

Zu Beginn einer jeden Performance-Periode legt der Aufsichtsrat für jedes der vier Erfolgsziele eine Zielvorgabe fest, bei deren Erfüllung die Zielerreichung 100 % beträgt. Darüber hinaus legt er für jedes der vier Erfolgsziele einen Minimalwert als unteres Ende des Zielkorridors, bei dessen Erreichen die Zielerreichung 50 % beträgt (Minimalwert), sowie einen Maximalwert fest, bei dessen Erreichen oder Überschreiten die Zielerreichung 200 % beträgt (Maximalwert). Unterschreitet der im Hinblick auf ein Erfolgsziel erreichte Wert den Minimalwert, entspricht der Zielerreichungsgrad für dieses Erfolgsziel 0 %.

Der Aufsichtsrat hat das Recht und die Pflicht, bei signifikanten Veränderungen innerhalb der Vergleichsgruppe die Berechnungsmodalitäten sachgerecht anzupassen.

Der Berichterstattung über den neuen LTIP liegen finanzmathematische Gutachten eines unabhängigen Aktuars zugrunde.

Nach Ablauf der jeweiligen Performance-Periode wird die anfängliche Zahl der Performance Shares mit dem Gesamt-Zielerreichungsgrad multipliziert und auf die nächste volle Aktie aufgerundet. Diese Multiplikation ergibt die endgültige Zahl der Performance Shares.

Die endgültige Zahl der Performance Shares wird mit dem Endaktienkurs multipliziert, der definitionsgemäß die Summe der während der Performance-Periode, bezogen auf die endgültige Zahl der Performance Shares, pro Aktie gezahlten Dividenden enthält. Diese Multiplikation ergibt den Auszahlungsbetrag in bar.

Der Auszahlungsbetrag ist auf 250 % des Zuteilungswerts begrenzt (Cap).

Bei Rolf Buch endete die Performance-Periode der mit der Tranche 2016 zugeteilten Performance Shares nach Ablauf von 4 Jahren am 31. Dezember 2019. Die Auszahlung in Höhe von 3.375.000 € brutto wurde gemäß den vertraglichen Bestimmungen im Geschäftsjahr 2020 vorgenommen.

Nachfolgend die Zielvorgaben für die vier Erfolgsziele der Tranche 2017 sowie deren Zielerreichung nach Ablauf der Performance-Periode am 31. Dezember 2020:

Zielgrößen	Minimalwert	Zielwert (100 %)	Maximalwert (200 %)	Zielerreichung
Relativer Total Shareholder Return	-30 %	0 %	30 %	200 %
Entwicklung des NAV pro Aktie (NAV pro Aktie am 31.12.2016 = 36,58 €)	0 % Wachstumsrate p. a.	3 % Wachstumsrate p. a.	5 % Wachstumsrate p. a.	200 %
Entwicklung des FFO 1 pro Aktie (FFO 1 pro Aktie im Geschäftsjahr 2016 = 1,63 €)	3 % Wachstumsrate p. a.	7 % Wachstumsrate p. a.	9 % Wachstumsrate p. a.	200 %
Kundenzufriedenheit (CSI im Geschäftsjahr 2016 = 61,5 Punkte)	+2 Punkte	+4 Punkte	+6 Punkte	0 %

Vorausblickend auf die zukünftige Ausgestaltung des LTIP „Plan“ wird ab dem Jahr 2021 den Anforderungen unserer Shareholder und Stakeholder in der Form Rechnung getragen, in dem nichtfinanzielle Kennzahlen aufgenommen werden. Dies geschieht durch die Einführung des Sustainable Performance Index (SPI) als wesentliche Steuerungsgröße, der die wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen aus den Bereichen ESG beinhaltet. Hierzu gehören die CO<sub>2</sub>-Intensität des Bestandsportfolios, barrierearme (Teil-)Modernisierungen, die Energieeffizienz von Neubauten, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversität bei Führungskräften. Gleichzeitig wird das bisherige Erfolgsziel Entwicklung des Adjusted NAV pro Aktie durch das Erfolgsziel Entwicklung des Net Tangible Assets pro Aktie ersetzt.

#### Höchstgrenzen der Vergütung

Zusätzlich zu den Regelungen für die variable Vergütung sind entsprechend den Empfehlungen des DCGK für die Vergütung des Vorstands insgesamt Höchstgrenzen vertraglich festgelegt. Demnach ist die Gesamtvergütung für Rolf Buch insgesamt auf 7.884.000 € p. a., für Arnd Fittkau und Helene von Roeder auf jeweils 3.600.000 € sowie für Daniel Riedl in seinem Vonovia Vertrag auf 2.600.000 € p. a. und in seinem BUWOG-Vertrag auf 1.000.000 € p. a. begrenzt.

#### Aktienhaltevorschrift

Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Bestellung zum Mitglied des Vorstands der Vonovia Aktien der Gesellschaft (Restricted Shares) in Höhe der jährlichen Festvergütung zu halten und die Erfüllung dieser Pflicht zum Ende eines jeden Geschäftsjahres gegenüber dem Aufsichtsratsvorsitzenden durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen. Der Wert der zu haltenden Aktien ist im Falle einer Änderung der jährlichen Festvergütung bzw. einem Aktiensplit neu zu bestimmen. In den ersten vier Geschäftsjahren nach der erstmaligen Bestellung zum Vorstandsmitglied wird ein ratierlicher Aufbau der Restricted Shares gestattet.

#### Altersversorgung und Entgeltumwandlungsmodell

Der Pensionsanspruch der Vorstandsmitglieder beruht auf der Möglichkeit, den jährlichen Versorgungsbeitrag in ein Entgeltumwandlungsmodell einzubringen. Rolf Buch, Arnd Fittkau und Helene von Roeder machen von dieser Möglichkeit Gebrauch. Für Daniel Riedl wird der jährliche Versorgungsbeitrag seitens der BUWOG in eine externe Pensionskasse eingezahlt.

Für jedes Kalenderjahr wird der vertraglich vereinbarte Versorgungsbeitrag nach dem innerbetrieblichen Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ umgewandelt und in Abhängigkeit vom jeweils erreichten Alter nach versicherungsmathematischen Grundsätzen verrentet.

Im Jahr 2020 betrug der Versorgungsaufwand für Rolf Buch 1.052.225 €, für Arnd Fittkau 597.025 €, für Helene von Roeder 542.509 € und für Daniel Riedl der Betrag in Höhe des gezahlten Beitrags zur Pensionskasse von 200.000 €. Gemäß den vertraglichen Bestimmungen wurde darüber hinaus für Daniel Riedl das Versorgungsentgelt in Höhe von 300.000 € ebenfalls in die Pensionskasse eingebracht.

### *Leistungen für den Fall der Beendigung der Tätigkeit*

Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen sind vertraglich auf den Maximalwert von zwei Jahresvergütungen bzw. auf die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags begrenzt (Abfindungs-Cap). Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels (Change of Control) sind auf 150 % des Abfindungs-Caps begrenzt.

Rolf Buch, Arnd Fittkau und Daniel Riedl unterliegen nach Beendigung ihrer Dienstverträge einem zwölfmonatigen Wettbewerbsverbot. Die Karenzentschädigung beträgt für Rolf Buch und Arnd Fittkau für einen Zeitraum von 12 Monaten 75 % (Rolf Buch) bzw. 50 % (Arnd Fittkau) der zuletzt bezogenen vertragsgemäßen Leistungen (inkl. STIP und LTIP) sowie für Daniel Riedl für den gleichen Zeitraum insgesamt 1.700.000 € brutto. Frau von Roeder unterliegt keinem Wettbewerbsverbot.

### *Kredite/Vorschüsse*

Den Vorständen wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt.



**Vorstandsvergütung im Sinne des  
Deutschen Corporate Governance Kodex**

Gewährte Zuwendungen in €	Rolf Buch CEO				Klaus Freiberg COO bis 16. Mai 2019			
	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung	1.150.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	225.000			
Ausgleichszahlung								
Versorgungsbeitrag/-entgelt					60.000			
Nebenleistungen	27.453	30.303	30.303	30.303	10.350			
<b>Summe</b>	<b>1.177.453</b>	<b>1.230.303</b>	<b>1.230.303</b>	<b>1.230.303</b>	<b>295.350</b>			
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	700.000	794.000	0	794.000	440.000**			
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)								
2019-2022	2.060.584				867.614***			
2020-2023		2.573.330	0	5.437.500				
<b>Summe</b>	<b>2.760.584</b>	<b>3.367.330</b>	<b>0</b>	<b>6.231.500</b>	<b>1.307.614</b>			
Versorgungsaufwand	946.410	1.052.225	1.052.225	1.052.225				
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>4.884.447</b>	<b>5.649.858</b>	<b>2.282.528</b>	<b>7.884.000*</b>	<b>1.602.964</b>			

\* Hierbei handelt es sich um die vertraglich vereinbarte Höchstgrenze insgesamt.

\*\* Auszahlung der Tantieme in der Aufhebung vereinbart.

\*\*\* LTIP wird für das gesamte Geschäftsjahr unabhängig vom unterjährigen Austritt gewährt.

Zufluss in €	Rolf Buch CEO		Klaus Freiberg COO bis 16. Mai 2019		Arnd Fittkau CRO seit 16. Mai 2019	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Festvergütung	1.150.000	1.200.000	225.000		375.000	700.000
Ausgleichszahlung						
Versorgungsbeitrag/-entgelt			60.000			
Nebenleistungen	27.453	30.303	10.350		18.721	30.758
<b>Summe</b>	<b>1.177.453</b>	<b>1.230.303</b>	<b>295.350</b>		<b>393.721</b>	<b>730.758</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	665.000	794.000	308.000		275.000	440.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)						
2015-2018	3.000.000		1.000.000			
2016-2018		3.375.000	479.937			
2016-2019				1.500.000		
<b>Summe</b>	<b>3.665.000</b>	<b>4.169.000</b>	<b>1.787.937</b>	<b>1.500.000</b>	<b>275.000</b>	<b>440.000</b>
Versorgungsaufwand	946.410	1.052.225			291.772	597.025
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>5.788.863</b>	<b>6.451.528</b>	<b>2.083.287</b>	<b>1.500.000</b>	<b>960.493</b>	<b>1.767.783</b>

Arnd Fittkau CRO seit 16. Mai 2019				Daniel Riedl CDO seit 9. Mai 2018				Helene von Roeder CFO seit 9. Mai 2018			
2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
375.000	700.000	700.000	700.000	600.000	700.000	700.000	700.000	600.000	700.000	700.000	700.000
								64.874	64.874	64.874	64.874
				160.000	500.000	500.000	500.000				
18.721	30.758	30.758	30.758	29.404	16.057	16.057	16.057	29.608	25.003	25.003	25.003
393.721	730.758	730.758	730.758	789.404	1.216.057	1.216.057	1.216.057	694.482	789.877	789.877	789.877
275.000	440.000	0	440.000	440.000	440.000	0	440.000	440.000	440.000	0	440.000
504.793				867.614				867.614			
	946.512	0	2.000.000		946.512	0	2.000.000		946.512	0	2.000.000
779.793	1.386.512	0	2.440.000	1.307.614	1.386.512	0	2.440.000	1.307.614	1.386.512	0	2.440.000
291.772	597.025	597.025	597.025					437.241	542.509	542.509	542.509
1.465.286	2.714.295	1.327.783	3.600.000*	2.097.018	2.602.569	1.216.057	3.600.000*	2.439.337	2.718.898	1.332.386	3.600.000*

Daniel Riedl CDO seit 9. Mai 2018		Helene von Roeder CFO seit 9. Mai 2018	
2019	2020	2019	2020
600.000	700.000	600.000	700.000
		64.874	64.874
160.000	500.000		
29.404	16.057	29.608	25.003
789.404	1.216.057	694.482	789.877
412.007	440.000	425.812	440.000
412.007	440.000	425.812	440.000
		437.241	542.509
1.201.411	1.656.057	1.557.535	1.772.386

	Thomas Zinnöcker bis 31. Januar 2016		Dr. A. Stefan Kirsten bis 9. Mai 2018		Gerald Klinck bis 9. Mai 2018	
Zufluss in €	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP „Plan“)						
2015–2018	2.156.250		1.000.000		750.000	
2016–2018			479.937		479.937	
2016–2019		239.583		1.500.000		1.500.000
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>2.156.250</b>	<b>239.583</b>	<b>1.479.937</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.229.937</b>	<b>1.500.000</b>

### Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird durch die Hauptversammlung bestimmt und ist in § 13 der Satzung von Vonovia geregelt.

Das aktuelle System der Aufsichtsratsvergütung basiert auf dem Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 100.000 €. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 40.000 €; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten für die Mitgliedschaft in jedem Ausschuss eine zusätzliche jährliche Vergütung in Höhe von 20.000 €; im Falle des Ausschussvorsitzenden 40.000 €.

Die Summe aller genannten Vergütungen zuzüglich Vergütungen für die Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und vergleichbaren Kontrollgremien von Konzernunternehmen darf pro Aufsichtsratsmitglied einen Betrag in Höhe von 300.000 € pro Kalenderjahr nicht übersteigen.

Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen und sie dieses Recht ausüben.

Die Vergütung des Aufsichtsrats von Vonovia verteilt sich wie folgt anteilig für die Zeit ihrer Tätigkeit auf die einzelnen Mitglieder:

	Feste Vergütung		Vergütung für Ausschusstätigkeit		Gesamtvergütung	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
<b>Zum 31. Dezember 2019 amtierende Aufsichtsratsmitglieder</b>						
Jürgen Fitschen <sup>3,6</sup> (seit 09.05.2018) Vorsitzender seit 09.05.2018	200.000	200.000	60.000	60.000	260.000	260.000
Prof. Dr. Edgar Ernst <sup>1</sup> (seit 18.06.2013) stellvertretender Vorsitzender seit 09.05.2018	150.000	150.000	80.000	80.000	230.000	230.000
Burkhard Ulrich Drescher <sup>2</sup> (seit 12.12.2014)	100.000	100.000	40.000	40.000	140.000	140.000
Vitus Eckert <sup>2</sup> (seit 09.05.2018)	100.000	100.000	40.000	40.000	140.000	140.000
Dr. Florian Funck <sup>2</sup> (seit 21.08.2014)	100.000	100.000	40.000	40.000	140.000	140.000
Dr. Ute Geipel-Faber <sup>6</sup> (seit 01.11.2015)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Daniel Just <sup>6</sup> (seit 02.06.2015)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Hildegard Müller <sup>4</sup> (seit 18.06.2013)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Prof. Dr. Klaus Rauscher <sup>4</sup> (seit 01.08.2008)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Dr. Ariane Reinhart <sup>4</sup> (seit 13.05.2016)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Clara-Christina Streit <sup>4,5</sup> (seit 18.06.2013)	100.000	100.000	60.000	60.000	160.000	160.000
Christian Ulbrich <sup>6</sup> (seit 21.08.2014)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
<b>Summe</b>	<b>1.350.000</b>	<b>1.350.000</b>	<b>440.000</b>	<b>440.000</b>	<b>1.790.000</b>	<b>1.790.000</b>

(1) Vorsitzender des Prüfungsausschusses.

(2) Mitglied des Prüfungsausschusses.

(3) Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses.

(4) Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses.

(5) Vorsitzende des Finanzausschusses.

(6) Mitglied des Finanzausschusses.

Sämtliche Vergütungen sind jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende, auf ganze Monate aufgerundete, zeitanteilige Vergütung.

Darüber hinaus hat Vonovia für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Haftpflichtversicherung (sogenannte D&O-Versicherung) abgeschlossen. Vonovia folgt dabei den Vorgaben, einen Selbstbehalt in Höhe von 10 % des Schadens bis zu einer Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung für sämtliche Schadensfälle innerhalb des Geschäftsjahres vorzusehen.

# Chancen und Risiken

## Struktur und Instrumente des Risikomanagements

Das Marktumfeld und die gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen von Vonovia verändern sich stetig. Ebenso entwickelt sich Vonovia mit der Umsetzung der Strategie und der damit verbundenen Geschäftstätigkeit kontinuierlich weiter. Daraus ergeben sich regelmäßig neue Chancen und Risiken bzw. es kann sich die Ausprägung bereits erkannter Chancen und Risiken ändern.

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

**Risiken** sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine negative Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben können und damit zu einer negativen Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen.

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurde das Risikomanagementsystem weiterentwickelt und auf die um Nachhaltigkeitsaspekte ergänzte Unternehmensstrategie ausgerichtet. Dabei wurden explizit Nachhaltigkeitsrisiken in das Risikomanagementsystem aufgenommen. Einzelheiten dazu werden in Abschnitt (3) Risikomanagementsystem dargestellt. Insgesamt betrachtet basiert das Risikomanagement von Vonovia auf einem integrierten Risikomanagementansatz mit fünf Säulen.

## Fünf Säulen des Risikomanagements bei Vonovia

<b>Vorstand</b> (Strategie, Vorgaben/Ziele, Kontrollumfeld, Monitoring)				
1 Performance-Management	2 Compliance-Management	3 Risikomanagementsystem	4 Internes Kontrollsystem	5 Interne Revision
<b>Controlling</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Budget</li> <li>&gt; Forecast</li> <li>&gt; Ergebnisse</li> </ul>	<b>Compliance Officer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Richtlinien, Vorschriften</li> <li>&gt; Verträge</li> <li>&gt; Kapitalmarkt-Compliance</li> <li>&gt; Datenschutz</li> </ul>	<b>Controlling</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Risiko-management-prozess</li> <li>&gt; Risikobericht-erstattung</li> </ul>	<b>IT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prozess-dokumentation</li> </ul> <b>Rechnungswesen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Rechnungs-legungsbezogenes IKS</li> </ul>	<b>Interne Revision</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prozessorientierte Prüfungen</li> <li>&gt; Risikoorientierte Prüfung</li> </ul>
<b>Operative Bereiche</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Performance-Management</li> <li>&gt; Technische Integrität</li> </ul>	<b>Operative Bereiche</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Regelkonformes Verhalten sicherstellen</li> </ul>	<b>Operative Bereiche</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Risikoidentifikation und -bewertung</li> <li>&gt; Risikosteuerung</li> </ul>	<b>Operative Bereiche</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Dokumentation der Kernprozesse</li> <li>&gt; Kontrollaktivitäten</li> <li>&gt; Control Self Assessment</li> </ul>	<b>Operative Bereiche</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prozess-verbesserungen</li> </ul>

### (1) Performance-Management

Eine differenzierte und qualitativ hochwertige Unternehmensplanung sowie eine entsprechende Berichterstattung über die Soll-/Ist-Abweichungen der operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bilden die Basis des im Unternehmen eingesetzten Frühwarnsystems. Hierbei wird die Geschäftsentwicklung im Vergleich zu den im Aufsichtsrat genehmigten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr analysiert. Zudem wird regelmäßig eine Prognose erstellt, die die Auswirkung möglicher Risiken und Chancen auf die Geschäftsentwicklung in angemessener Weise berücksichtigt. Die Berichterstattung umfasst detaillierte monatliche Controllingreports gegenüber dem Vorstand und Aufsichtsrat. Das operative Geschäft wird durch regelmäßige, in Teilen wöchentlich oder täglich erstellte Kennzahlenreports abgebildet. Auf Basis dieser Reports bzw. der darin enthaltenen Soll-/Ist-Abweichungen werden Gegenmaßnahmen umgesetzt und in den anschließenden Berichtsperioden auf ihre Wirksamkeit hin überprüft.

### (2) Compliance-Management

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

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

In den Richtlinien sind klare Organisations- und Überwachungsstrukturen mit festgelegten Verantwortlichkeiten und entsprechend eingerichteten Kontrollen beschrieben. Das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der Geschäftsprozesse wird durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht der Führungskräfte sichergestellt. Darüber hinaus ist ein Compliance-Management-System nach IDW Standard PS 980 etabliert und ein zentraler Compliance-Beauftragter ernannt, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren (Compliance-Programm).

Wesentliche inhaltliche Kernpunkte des Compliance-Management-Systems sind der Verhaltenskodex (Code of

Conduct) von Vonovia, der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinie von Vonovia sowie ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann steht allen Mitarbeitern sowie Geschäftspartnern als Vertrauensperson bei Compliance-Fragen zur Verfügung.

### (3) Risikomanagementsystem

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

Im 2. Halbjahr 2020 hat Vonovia das bisher bestehende Risikomanagementsystem inhaltlich weiterentwickelt und auf die um Nachhaltigkeitsaspekte ergänzte Unternehmensstrategie ausgerichtet. Dabei wurden für die ESG-Risiken nicht nur die Wirkung der Risiken auf Vonovia (Outside-in-Betrachtung), sondern auch die Wirkung auf die Umwelt und die Gesellschaft (Inside-out-Betrachtung) ergänzt. Auf Basis einer Wesentlichkeitsanalyse wurden im Geschäftsjahr 2020 erstmalig potenzielle ESG- (Environmental, Social, Governance) Risiken untersucht und auf Materialität bewertet. Im Kern der aktualisierten Unternehmensstrategie von Vonovia stehen die neu formulierten Nachhaltigkeitsziele. Dabei werden wir unsere Aktivitäten auf die CO<sub>2</sub>-Reduktion und Handlungsfelder für klimaneutralen Gebäudebestand, auf spezifische quartierbezogene Strategien, Kundenzufriedenheit und Servicequalität, Attraktivität als Arbeitgeber sowie Governance- und Compliance-Aspekte ausrichten. Dementsprechend entsprechend wurde in das Steuerungssystem mit Wirkung für das Geschäftsjahr 2021 eine nichtfinanzielle Kennzahl als wesentliche Steuerungsgröße, der sogenannte Nachhaltigkeits-Performance-Index aufgenommen. Einzelheiten dazu sind im Kapitel Steuerungssystem beschrieben.

Das Risikomanagementsystem unterstützt das tägliche Handeln aller Mitarbeiter im Rahmen des Leitbilds von Vonovia. Es stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller Risiken sicher, die über die im Performance-Management verarbeiteten, kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren, und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte gefährden können. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Hierbei werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer Mitarbeiter einbezogen.



Das Risikomanagementsystem wird operativ vom Leiter Controlling geführt, der verantwortlich für das Risiko-Controlling ist. Er ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Das Risiko-Controlling stößt den Software-gestützten, periodischen Risikomanagementprozess an und konsolidiert und validiert die gemeldeten Risiken. Zudem validiert es die risikosteuernden Maßnahmen und überwacht deren Umsetzung. Das Risiko-Controlling definiert gemeinsam mit den jeweiligen Risikoverantwortlichen Frühwarnindikatoren zur Überwachung der tatsächlichen Entwicklung bei bestimmten Risiken.

Risikoverantwortlich sind die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands. Sie sind verantwortlich für die Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung, Dokumentation und Kommunikation aller Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Zudem sind sie verantwortlich für die Risikoerfassung und -meldung aller Risiken im Risikotool des Unternehmens in den vorgegebenen Berichtszyklen (regelmäßig halbjährlich sowie ad-hoc, sofern erforderlich).

Auf der Basis einer halbjährlich angestoßenen Risikoinventur jeweils im ersten und dritten Quartal eines Geschäftsjahres erstellt das Risiko-Controlling einen Risikoreport für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zudem simuliert es wesentliche Risikoentwicklungen und deren Auswirkungen auf die Unternehmensplanung und -ziele.

Dieses Reportingsystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontrollgremien umfassend informiert sind. Auf diese Weise können Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden. Sollten bedeutsame Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad-hoc direkt an den Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

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

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt. Der Vorstand trägt die Gesamtverant-

wortung. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagements.

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

- > Risikoidentifikation
- > Risikobewertung
- > Aggregation der Risiken
- > Risikosteuerung
- > Risikoüberwachung.

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

Bei der **Risikobewertung** werden ertragswirksame und bilanzwirksame Risiken unterschieden. Ertragswirksame Risiken haben eine negative Auswirkung auf die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens und damit auf den Group FFO. In der Regel sind diese Risiken auch liquiditätswirksam. Bilanzwirksame Risiken haben keine Auswirkung auf den Group FFO. Insbesondere können diese nicht liquiditätswirksam sein, z. B. aufgrund einer reinen Auswirkung auf Immobilienwerte.

Eine Risikobewertung ist, wenn möglich, immer quantitativ vorgenommen worden. Sofern dies aber nicht oder nur schwer möglich war, wurde eine qualitative Zuordnung anhand einer detaillierten Matrix mit fünf Schadensklassen vorgenommen. Die Klassifizierung der erwarteten Schadenshöhe erfolgt in fünf Klassen:

Kategorie	Klasse	Beschreibung	Ertragswirksam*	Bilanzwirksam*
Sehr hoch	5	Existenziell für das Unternehmen	Möglicher Verlust von > 500 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von > 8.000 Mio. €
Hoch	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, vorherige Geschäftslage mittelfristig nicht wiederherstellbar	Möglicher Verlust von 250–500 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 4.000–8.000 Mio. €
Wesentlich	3	Beeinträchtigt vorübergehend die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 100–250 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 1.600–4.000 Mio. €
Spürbar	2	Geringe Auswirkung, möglicherweise spürbar in der Geschäftsentwicklung eines oder mehrerer Jahre	Möglicher Verlust von 25–100 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 400–1.600 Mio. €
Gering	1	Unwesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 5–25 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 80–400 Mio. €

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

Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken ist in fünf Klassen aufgeteilt.

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

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

#### Netto-Heatmap

Eintrittswahrscheinlichkeit	Sehr wahrscheinlich 5					
	Wahrscheinlich 4					
	Möglich 3					
	Unwahrscheinlich 2					
	Sehr unwahrscheinlich 1					
		1	2	3	4	5
		Gering	Spürbar	Wesentlich	Hoch	Sehr hoch
		Schadenshöhe				

Als Top-Risiken werden die in die roten bzw. gelben Felder eingeordneten Risiken angesehen. Diese werden an den Aufsichtsrat berichtet und im Rahmen des externen Reportings veröffentlicht. Die den roten Feldern zugeordneten Risiken werden als für das Unternehmen bedrohliche bzw. existenzgefährdende Risiken eingeordnet. Die den gelben Feldern zugeordneten Risiken sind bedeutsam für das Unternehmen. Rote und gelbe Risiken werden einem intensiven Monitoring durch den Vorstand und Aufsichtsrat

unterzogen. Die den grünen Feldern zugeordneten Risiken sind für das Unternehmen von untergeordneter Bedeutung.

Im Rahmen der **Risikosteuerung** erfolgt eine Fokussierung auf materielle Risiken gekoppelt mit einer aktiven Risikosteuerung. Soweit möglich und erforderlich sind konkrete Maßnahmen zur Risikosteuerung vereinbart und in ein regelmäßiges Monitoring durch das Risiko-Controlling eingebracht.

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

#### (4) Internes Kontrollsystem

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

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

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

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

Die Verantwortung für die Abschlusserstellung ist organisatorisch im Bereich des Chief Financial Officers (CFO) und hier insbesondere im Bereich Rechnungswesen angesiedelt.

Der Bereich Rechnungswesen nimmt dementsprechend die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften wie auch für die inhaltlichen und zeitlichen Schritte im Abschlusserstellungsprozess wahr.

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

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

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

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

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

#### (5) Interne Revision

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

Im Rahmen der unterjährig durchgeführten Prüfungen liegt der Fokus auf der Bewertung der Wirksamkeit der Kontroll- und Risikomanagementsysteme, auf Prozessverbesserungen im Sinne einer Risikominimierung sowie auf der Nachhaltigkeit des unternehmerischen Handelns. Daneben werden in Abstimmung mit dem Vorstand entsprechende anlassbezogene Sonderprüfungen durchgeführt. Die internen Berichte liegen regelmäßig dem Vorstand, den Verantwortlichen des geprüften Bereiches sowie bei wesentlichen und schwerwiegenden Feststellungen, dem Risikomanager und bei Relevanz dem Compliance Officer vor. Der Prüfungsausschuss erhält eine quartalsweise Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse und Maßnahmen. Der Umsetzungsstand der abgestimmten Maßnahmen wird laufend nach zeitlicher Fälligkeit überwacht sowie an Vorstand und Prüfungsausschuss quartärlich berichtet. Die Abstellung schwerwiegender Feststellungen wird im Rahmen einer Follow-up-Prüfung verifiziert.

## Aktuelle Risikoeinschätzung

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte jeweils im 1. und 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur. Im 2. Halbjahr 2020 wurde die Risikoinventur durch umfangreiche Risikoworkshops begleitet, um ESG-(Environmental, Social, Governance) Risiken zu erfassen und zu bewerten. Dies trägt der Neuausrichtung der Unternehmensstrategie im 2. Halbjahr 2020 Rechnung. Das Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2020 nicht.

Im 2. Halbjahr 2020 wurden für Vonovia insgesamt 106 (2019: 93) Einzelrisiken erfasst. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild je Risikokategorie:

Risiko	Strategie	Operatives Geschäft	Regulierungs-umfeld	Finanzierung	Summe
					0
		2	3	1	6
	9	50	30	11	100
<b>Summe</b>	<b>9</b>	<b>52</b>	<b>33</b>	<b>12</b>	<b>106</b>

Gegenüber 2019 ist dies ein leichter Anstieg. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die im 2. Halbjahr 2020 erfolgte erstmalige Erfassung von ESG-Risiken zurückzuführen. Auf Basis einer Wesentlichkeitsanalyse wurden im Geschäftsjahr 2020 erstmalig potenzielle ESG-Risiken untersucht und auf Materialität bewertet. Als Ergebnis dieser Bewertung haben wir 7 neue eigenständige ESG-Risiken in unser Risikoregister aufgenommen. Davon wurde 1 Risiko als gelbes Risiko und 6 Risiken als grüne Risiken bewertet. Die übrigen Risiken des Risikoregisters wurden auf ESG-Perspektiven und umgekehrte ESG-Perspektiven sowie die Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft hin untersucht und ergänzt. Im folgenden gehen wir auch auf grüne ESG-Risiken ein, da sie erstmalig erfasst wurden; obwohl diese für das Unternehmen eher von untergeordneter Bedeutung sind.

Im Vergleich zu 2019 stieg die Anzahl der gelben Risiken von 5 auf 6 Risiken. Hier kam 1 gelbes ESG-Risiko „Nachteilige Ausgestaltung der CO<sub>2</sub>-Steuer“ hinzu. Die Anzahl der grünen Risiken stieg von 88 auf 100 an. Im Einzelnen stiegen die Risiken in den Kategorien „Strategie“ von 6 auf 9, „Operatives Geschäft“ von 49 auf 52 und „Regulierungsumfeld“ von 25 auf 33. In der Kategorie „Finanzierung“ ging die Anzahl der Risiken von 13 auf 12 zurück.

## Gesamteinschätzung der Risikosituation

Im Interesse der wesentlichen Interessensgruppen Kunden, Mitarbeiter, Lieferanten, Kapitalgeber und der Gesellschaft als solche verfolgt Vonovia eine konservative, auf Sicherheit und Nachhaltigkeit ausgelegte Strategie. Zudem sichern sowohl das Geschäftsmodell als auch die verwendeten diversifizierten Kapitalmarktinstrumente von Vonovia eine weitestgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen.

Das Risikoprofil des Unternehmens stellt sich im 2. Halbjahr 2020 wie folgt dar: In den 106 (2019: 93) identifizierten Einzelrisiken sind keine für das Unternehmen existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken enthalten. Es wurden 6 (2019: 5) gelbe, bedeutsame Risiken für das Unternehmen sowie 100 (2019: 88) weitere grüne Risiken ermittelt.

Somit sieht der Vorstand von Vonovia zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Geschäftsentwicklung, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage der Vonovia SE, eines wesentlichen einbezogenen Unternehmens oder des Konzerns auswirken könnten.

Zum Jahresende 2020 ergibt sich zusammengefasst folgendes Bild der identifizierten Nettorisiken:

### Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)					
	> 95	60-95	40-59	5-39	< 5
Ertragswirksam	5-25	25-100	100-250	250-500	> 500
Bilanzwirksam	80-400	400-1.600	1.600-4.000	4.000-8.000	> 8.000
Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)					

Im Vergleich zur Heatmap aus 2019 zeigen sich nur geringfügige Veränderungen:

#### Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)	> 95					
			1			
	60–95	2				
	40–59	4				
	5–39	15	13	2		
	< 5	47	3	3	1	2
Ertragswirksam		5–25	25–100	100–250	250–500	> 500
Bilanzwirksam		80–400	400–1.600	1.600–4.000	4.000–8.000	> 8.000
Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)						

Im Geschäftsjahr 2020 waren wir der Corona-Pandemie ausgesetzt und konnten dieser ohne bedeutsame Auswirkungen auf die Unternehmensziele begegnen. Durch ein umgehend eingesetztes, effizientes Krisenmanagement und mobiles Arbeiten eines Großteils unserer Mitarbeiter in der Unternehmenszentrale, in den Regionen und an den Standorten im Ausland konnten wir unseren Geschäftsbetrieb durchgehend sicherstellen. Auch unsere Handwerker-, Service- und Bauleistungen vor Ort konnten wir ohne nennenswerte Einschränkungen erbringen. Ein verantwortungsbewusstes Handeln unserer Mitarbeiter hat dazu geführt, dass es insgesamt zu keinen nennenswerten Einschränkungen des Geschäftsbetriebs gekommen ist. Gemäß der aktuellen Einschätzung sehen wir einen langfristigen Corona-bedingten Lockdown als sehr unwahrscheinlich an und bewerten ein solches Risiko mit einer Schadenshöhe von >500 Mio. €. Das Risiko eines weiteren kurzfristigen Lockdowns sehen wir als wahrscheinlich an und bewerten ein solches Risiko mit einer geringen Schadenshöhe.

Das im Jahr 2019 als sehr wahrscheinlich eingestufte gelbe Risiko bezüglich des „Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ des Berliner Senats ist eingetreten und entfällt daher in der Betrachtung 2020.

Neu als gelbes Risiko hinzugekommen ist das als möglich eingestufte Risiko „**Ungünstige Wechselkursentwicklungen**“. Dies bezieht sich ausschließlich auf unsere Geschäftsaktivitäten in Schweden. Wechselkursentwicklungen, die sich bezogen auf unsere ursprüngliche Planung der Aktivitäten in Schweden negativ auswirken, sehen wir als möglich an. Das ertragswirksame Risiko wird aktuell mit einer spürbaren Schadenshöhe in Höhe von 25–100 Mio. € bewertet. Entsprechende Wechselkurs-Sicherungsinstrumente zur Reduzierung der Schadenshöhe sind nicht implementiert und auch nicht geplant.

Neu als wahrscheinlich eingestuftes gelbes Risiko ist das ertragswirksame Risiko „**Nachteilige Ausgestaltung der CO<sub>2</sub>-Steuer**“ erfasst. Die Bundesregierung hat die Einführung eines CO<sub>2</sub>-Preises als Steuerungsinstrument und Klimaschutzmaßnahme beschlossen. Die Steuer für CO<sub>2</sub>-Emissionen je Tonne ist bis 2025 bereits festgelegt. Mit dem Klimaschutzprogramm 2030 sollen auch Änderungen im Mietrecht im Hinblick auf die Umlagefähigkeit einer CO<sub>2</sub>-Steuer geprüft werden. Da aktuell die Umlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Steuer nicht abschließend erörtert ist, gehen wir zunächst davon aus, dass ein Teil der Steuer durch Vonovia getragen werden muss. Das erwartete Schadensvolumen ist aktuell mit 25 bis 100 Mio. € bewertet.

Des Weiteren ist das als unwahrscheinlich eingestufte gelbe ertragswirksame Risiko „**Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungsmarkt bzgl. Verkauf von Wohnungen**“ gegenüber dem Vorjahr unverändert bewertet. Auch während der Corona-Pandemie war die Nachfrage nach Wohnungseigentum sehr hoch. Im Geschäftsjahr 2020 konnte Vonovia die Strategie der Wohnungsprivatisierung fortsetzen.

Das im Vorjahr als unwahrscheinlich eingestufte gelbe bilanzwirksame Risiko „**Zukünftige Marktentwicklung führt zu einer Abwertung der Immobilien**“ ist im Jahr 2020 als grünes Risiko zurückgestuft. Wir gehen davon aus, dass sich Wohnimmobilien, in den Märkten in denen Vonovia tätig ist, weiterhin wertstabil und positiv entwickeln werden.

Die als sehr unwahrscheinlich eingestuften gelben Risiken betreffen die ertragswirksamen Risiken „**Einführung eines Mietendeckels auf Bundesebene**“, „**Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)**“ sowie das Risiko „**Pandemie oder ähnliche Ereignisse – langfristiger Lock-Down**“.

Für die **vier Hauptrisikokategorien** des Unternehmens ergibt sich im Detail folgendes Bild:

### Risiken aus der Strategie

Die Strategie von Vonovia ist im Kapitel Grundlagen des Konzerns beschrieben. → S. 46 ff. Aus dieser Strategie heraus ergeben sich aus Sicht des Vorstands keine bedeutsamen, bedrohlichen oder gar existenzgefährdenden Risiken für das Unternehmen.

Vonovia hat sich zur Erreichung ihres Klimapfads und den damit verbundenen regulatorischen Anforderungen ein Intensitätsziel von einer Reduktion um rund 25 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019 im deutschen Portfolio gesetzt. Aktuell bewerten wir das Risiko einer Nichteinhaltung mit einer geringen Schadenshöhe und sehen dies als unwahrscheinlich an.

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

Des Weiteren können sich Risiken aufgrund der Nichterfüllung von Stakeholder Erwartungen und gesetzlichen Anforderungen im Hinblick auf Diversität ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer geringen Schadenshöhe und sehen dies als sehr unwahrscheinlich an.

Insgesamt wurden für diese Risikokategorie 9 (2019: 6) Risiken mit nicht wesentlicher Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung von Vonovia erfasst. Diese ergeben sich insbesondere aus der Strategie der opportunistischen Akquisitionen und aus der Strategie der Entwicklung neuer Geschäftsfelder.

### Risiken aus Regulierung und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Die gesetzlichen Regelungen zur Festsetzung von Miethöhen haben für die Geschäftsentwicklung von Vonovia eine hohe Bedeutung. So ergeben sich aus den Initiativen zur Mietenregulierung konkrete Risiken. Das vom Berliner Senat verabschiedete „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ könnte auch Ausstrahlung auf eine Mietenregulierung auf Bundesebene haben. Dieses Risiko hätte eine sehr hohe Auswirkung auf Vonovia, wir schätzen es aber als sehr unwahrscheinlich ein.

Neben den Risiken aus den gesetzlichen Vorgaben zur Mietenfestsetzung gibt es eine Reihe von Risiken aus möglichen Änderungen in den gesetzlichen Rahmenbedingungen, die für unser Geschäft relevant sind. So können Änderungen in den steuerlichen Vorschriften zu einer höheren laufenden Steuerbelastung führen. Ebenso können weitere Änderungen in der Umlagefähigkeit von Betriebs- und Nebenkosten zu einem höheren Aufwand in der Immobilienbewirtschaftung bzw. zu einem geringeren Ertrag in unseren Value-add-Geschäften führen. Die Auswirkungen dieser Risiken schätzen wir als nicht wesentlich ein.

Um mögliche Änderungen an den gesetzlichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen, hält Vonovia aktive Dialoge mit Politikern und anderen Stakeholdern. Darüber hinaus ist Vonovia in Verbänden tätig und beobachtet regelmäßig die Gesetzgebungsverfahren sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Langfristige Konjunkturertrübungen durch makroökonomische und geopolitische Risiken, wie z. B. Verschärfungen von Handelskonflikten, wirtschaftliche Auswirkungen der Corona-Pandemie oder außenpolitische Konflikte können die Rahmenbedingungen für Vonovia beeinträchtigen. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer spürbaren Schadenshöhe, sehen dies jedoch als unwahrscheinlich an.

Verstöße gegen den Code of Conduct, die Anti-Korruptions-Richtlinie, rechtliche Vorgaben in Bezug auf Bestechung und Korruption können für Vonovia Risiken beinhalten. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer geringen Schadenshöhe und sehen diese als sehr unwahrscheinlich an.

Mögliche Rechtsstreitigkeiten aus Gewährleistungen bei Bauträgerprojekten können im Fall der Insovenz von regresspflichtigen Generalunternehmern für Vonovia Risiken beinhalten. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer geringen Schadenshöhe und sehen diese als sehr unwahrscheinlich an.



Aus dem Nichteinhalten von gesetzlich geregelten Arbeitsbedingungen, wie Mindestlohnstandards, Sicherheitsstandards etc. sowie aus dem Nichteinhalten von Menschenrechten in der Lieferkette können sich für Vonovia Risiken ergeben. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer geringen Schadenshöhe und sehen diese als sehr unwahrscheinlich an.

Insgesamt wurden 33 (2019: 25) Risiken erfasst, die sich aus möglicher Regulierung sowie aus anderen gesetzlichen Rahmenbedingungen ergeben. Bis auf das beschriebene Risiko zur bundesweiten Mietenregulierung haben alle Risiken eine nicht wesentliche Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung von Vonovia.

### Risiken aus dem operativen Geschäft

Für Vonovia können unterschiedlichste Risiken in der Ausübung der Geschäftstätigkeit entstehen. **Wesentliche Risiken ergeben sich dabei nur aus einer sich verschlechternden Marktentwicklung für Wohnimmobilien.**

So kann ein marktbedingter Rückgang der Immobilienwerte zu einer nicht liquiditätswirksamen Abwertung der Verkehrswerte des Vonovia Portfolios im Rahmen der Fair-Value-Bewertung führen. Vonovia tritt diesem Risiko durch eine Standortdiversifizierung des Portfolios entgegen. Damit wird die Abhängigkeit von lokalen Marktentwicklungen reduziert. Weiterhin kann eine negative Marktentwicklung die Möglichkeiten für den Verkauf von Wohnungen und Gebäuden verschlechtern. Um dieses Risiko zu überwachen, hat Vonovia einen stringenten Prozess zur Verkaufspreisfestsetzung etabliert. Absatzmengen, Preise und Margen werden zudem regelmäßig an das Management berichtet, sodass kurzfristig auf Marktentwicklungen reagiert werden kann.

Insgesamt wurden 52 (2019: 49) Risiken erfasst, die sich aus dem operativen Geschäft ergeben.

So können sich im Portfolio von Vonovia aufgrund unzureichender Informationen über die Bauausführung der Gebäude bautechnische Risiken wie z. B. aus verbauten Materialien oder dem Brandschutz ergeben. Dies gilt insbesondere beim Erwerb von Portfolios. Ebenso können sich Risiken aus der Nichteinhaltung sich ändernder bautechnischer Regularien ergeben. Vonovia begegnet diesen Risiken mit regelmäßigen Begehungen und Kontrollen in den Beständen, einem sofortigen Abstellen festgestellter Mängel, der Entwicklung und Umsetzung von geeigneten Brandschutzkonzepten sowie der strukturierten Umsetzung geänderter bautechnischer Regularien. Im Rahmen der Integration erworbener Immobilienbestände ist diese Vorgehensweise ebenfalls unmittelbar sichergestellt.

Im Segment Development können sich Risiken über den gesamten Entwicklungszyklus der einzelnen Projekte ergeben. Insbesondere sind hier höhere Baukosten, Projektverzögerungen oder eine geringere Nachfrage beim Wohnungsverkauf an Dritte zu nennen. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, hat Vonovia detaillierte Due-Diligence-Maßnahmen beim Erwerb von Grundstücken und im Projekt- und Vertragsmanagement etabliert. Darüber hinaus wird eine enge Überwachung der Marktentwicklungen betrieben. Zudem hat Vonovia die Möglichkeit, bei Bedarf Wohnungen, die für den Verkauf an Dritte vorgesehen waren, in das eigene Portfolio zu überführen.

Bei der Entwicklung neuer Geschäftsfelder im Segment Value-add können sich Risiken aus der Konzeptionierung und Umsetzung der Geschäftsmodelle ergeben. Ebenso können sich Marktgegebenheiten wie Beschaffungspreise oder Kundennachfrage anders entwickeln als erwartet. Neben den üblichen Vorkehrungen im Rahmen des internen Kontrollsystems adressiert Vonovia diese Risiken mit einem detaillierten Innovations-Controlling, das klar festgeschriebene Haltepunkte für die Entscheidungsfindung zur weiteren Umsetzung neuer Geschäftsfelder („Stage-gates“) vorgibt.

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

Darüber hinaus können Krisensituationen oder Katastrophen wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. ä. Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Aktuell sehen wir keine nennenswerten, unmittelbaren Gefahren bedingt durch den Klimawandel, wie z. B. durch Extremwetterlagen wie Starkregen mit Überschwemmungspotenzial. Eine Beurteilung möglicher Klimarisiken mit langfristigem Fokus steht noch aus.

## Risiken aus Finanzierung

Eine ausgewogene, nachhaltige und auf Sicherheit ausgerichtete Finanzierung sowie der jederzeit umfassende Zugang zu Eigen- und Fremdkapitalmärkten ist von hoher Wichtigkeit für die Geschäftsentwicklung von Vonovia. Diese Ausrichtung spiegelt sich auch in den erfassten Risiken für den Bereich Finanzierung wider. In der Kategorie „Finanzierung“ ging die Anzahl der Risiken von 13 auf 12 zurück. Das im Jahr 2019 separat erfasste „Zinsrisiko Schweden“ entfällt im Jahr 2020 wegen Konzern-Refinanzierung. Es ist im allgemeinen Konzernzinsrisiko enthalten.

Mit der Möglichkeit der **„Nichteinhaltung von Verpflichtungen bei bestehenden Finanzierungen“ („Covenant“)** ergibt sich im Bereich Finanzierung nur ein bedeutsames Risiko, das eine sehr hohe Auswirkung haben kann. Aufgrund der Prozesse und Methoden, die Vonovia zur Überwachung dieser Verpflichtungen etabliert hat, erachten wir die Möglichkeit, dass dieses Risiko eintreten kann, als sehr unwahrscheinlich.

Darüber hinaus bestehen eine Reihe von finanzierungsbedingten Risiken, die eine nicht wesentliche Bedeutung für die Geschäftsentwicklung von Vonovia haben.

So kann eine ungünstige Zinsentwicklung zu einem dauerhaft höheren Zinsaufwand für Vonovia führen. Mit diversifizierten Fremdkapitalinstrumenten, einem ausgewogenen Fälligkeitsprofil mit einem hohen Anteil festverzinslicher Finanzverbindlichkeiten und einem optimierten Verschuldungsgrad wirkt Vonovia diesem Risiko entgegen.

Weiterhin ist es möglich, dass wir durch das Nichteinhalten von finanziellen Kennzahlen bzw. durch die Beurteilung unserer Marktpositionierung unsere derzeitigen Ratings (S&P: BBB+/Stable/A-; Scope: A-/Stable/A) verlieren. Aufgrund unserer Finanzierungsstrategie und der Voraussetzung bei Akquisitionsentscheidungen, dass das Rating unbeeinflusst ist, erachten wir dieses Risiko als sehr unwahrscheinlich.

Im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit unterliegt Vonovia auch einem Liquiditätsrisiko. Hierfür haben wir Prozesse für ein umfangreiches Liquiditätsmanagement etabliert. Zudem steht Vonovia jederzeit eine ausreichende Betriebsmittelkreditlinie sowie der Zugang zu kurzfristigen Geldmarktpapieren zur Verfügung. Somit verfügt die Vonovia SE zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel und kurzfristige Finanzierungsmöglichkeiten, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit aller Konzerngesellschaften zu gewährleisten.

## **Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen**

### Beurteilung der inhärenten Chancen im Geschäftsmodell

Vonovia hat im Rahmen der Strategiefestlegung sowie der Kurz- und Mittelfristplanung Ertragspotenziale identifiziert und diese in den Planungen unter Berücksichtigung der entsprechenden Annahmen und Szenarien angemessen verarbeitet. Die Annahmen zur Nachhaltigkeitsstrategie, den soziologischen wie politischen Megatrends, zum regulatorischen Umfeld, zum Finanzierungsumfeld und zum operativen Geschäft bergen nicht nur die beschriebenen Risiken, es kann sich auch eine über die in der Planung verarbeiteten Annahmen hinaus vorteilhaftere Geschäftsentwicklung für Vonovia ergeben. Diese Chancen können sich daraus ergeben, dass sich strategiebedingte Chancen, umfeld- und marktbezogene Faktoren wie auch das operative Geschäft positiver entwickeln können als in der Unternehmensplanung berücksichtigt.

### Strategiebedingte Chancen

Mit Blick auf die neue Nachhaltigkeitsstrategie von Vonovia können sich über die bereits im Budget 2021 definierten Unternehmensziele hinaus weitere Chancen ergeben. Der langfristig ausgerichtete Klimapfad macht es erforderlich, ökologische, technologische und ökonomische Zielsetzungen mit neuen Handlungs- und Finanzierungskonzepten zu hinterlegen. Darüber hinaus bietet die auf unsere neu definierten Quartiere abstellende Strategie vielfältige Möglichkeiten in den Bereichen der direkt den Bestand betreffenden Modernisierungsmaßnahmen, der den Neubau betreffenden Maßnahmen, aber auch der das Wohnumfeld betreffenden Maßnahmen. Durch die Implementierung eines neuen Unternehmensbereichs „Nachhaltigkeit“, der direkt dem CEO unterstellt ist, und durch Einrichtung eines neuen Nachhaltigkeitsgremiums, das drei- bis viermal im Jahr tagen und aktuelle Nachhaltigkeitsthemen erörtern wird, haben wir die Nachhaltigkeitsstrategie neu in unserer Organisation verankert und damit die Möglichkeit geschaffen, neue Chancen in diesem Bereich zu identifizieren.

Durch die Ausrichtung der Geschäftsaktivitäten auf nachhaltiges und ökologisches Handeln können sich für Vonovia und die Gesellschaft weitere Chancen ergeben. Ziel ist es, eine Verbesserung der Lebensqualität zu erreichen und die durch unsere Immobilien entstehende CO<sub>2</sub>-Belastung deutlich zu reduzieren. Durch den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Baustoffen und nachhaltigen Energiekonzepten trägt Vonovia dazu bei, knappe Ressourcen zu schonen und gezielt erneuerbare Energie zu nutzen. Dabei sehen wir unsere Wohnquartiere als verbindendes Element für Sektorenkopplung. Wir erwarten Chancen durch Effizienzpotenziale im Quartier durch gezielte digitale Vernetzung der Sektoren Strom, Wärme und Mobilität. Aktuell arbeiten

wir an entsprechenden quartierspezifischen Konzepten. Im Bereich Strom sehen wir Ansatzpunkte z. B. bei dezentral erzeugtem Grünstrom (Solarstrom oder Strom aus dezentralen Blockheizkraftwerken). Hier wird auch die Verteilung des Mieterstroms im Quartier an Bedeutung gewinnen. Im Bereich Wärme sehen wir Ansatzpunkte z. B. bei Hybridheizungen und bei Quartier-Wärmespeichern. Im Bereich der Mobilität sehen wir Ansatzpunkte z. B. bei Ladesäulen und Wallboxen auf Mieterwunsch und auf im Quartier erzeugtem Solarstrom. Darüber hinaus ergeben sich weitere Chancen durch ökologische Umgestaltung des Wohnumfelds wie z. B. durch Anlegen von Mietergärten und Blumenwiesen sowie das Aufstellen von Insektenhotels. Durch einen gezielten, auf aktuellste Öko-Standards ausgerichteten Wohnungsneubau können wir einen weiteren Beitrag zur Beseitigung der Wohnungsknappheit und Verbesserung der Umweltbilanz leisten. Insgesamt können wir damit unsere Quartiere attraktiver gestalten.

Die soziologischen und volkswirtschaftlichen Forschungsdaten unterschiedlichster Institute gehen weiterhin davon aus, dass das Bevölkerungswachstum in Deutschland und Teilen Europas durch Migration anhält, was eine anhaltende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nach sich zieht, wobei auch der Neubau hinter dem Wohnungsbedarf zurückbleiben wird. Die Hauptgründe der Migration, nämlich politische und gesellschaftliche Krisen, fehlende Zukunftsaussichten sowie kriegerische Auseinandersetzungen bis hin zu klimawandelinduzierten Faktoren in den Herkunftsländern bleiben auch auf lange Sicht erhalten. Hier ist Vonovia als bedeutender Wohnungsanbieter auch durch entsprechende flankierende Quartiersentwicklungen im Rahmen der Integration gefragt.

Ein positives Investitionsklima für die Wohnimmobilienmärkte zu schaffen bedeutet auch, die erforderlichen ökologischen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ökonomisch gestaltbar zu machen, die Bereitstellung zusätzlichen Baulands und die Förderung der Akzeptanz privatwirtschaftlicher Immobilieninvestoren. Unterstützend besteht nach allgemeinem Verständnis die Notwendigkeit Regulierung abzubauen, insbesondere durch Verschlinkung von Bau- und Genehmigungsvorschriften. Das Investitionsklima könnte auch durch eine im Klimawandel begründete steigende Akzeptanz von Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden.

Mit Blick auf die Internationalisierungsstrategie könnten sich durch eine weitergehende Deregulierung der Wohnungsmärkte in anderen europäischen Ländern, wie beispielsweise Frankreich, weitere Chancen durch ein Engagement ergeben, soweit sich dadurch vergleichbare, unseren Akquisitionskriterien entsprechende Rahmenbedingungen ergeben würden. Aber auch weitere Akquisitionsoptionen in Schweden, Österreich und den Niederlanden könnten die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen.

Opportunistische Akquisitionen innerhalb der Wertschöpfungskette auch mit Blick auf das Value-add-Geschäft können zusätzliche Ertragspotenziale eröffnen. Das Value-add-Geschäft bietet vielfältige Ansätze zur Erweiterung des Angebots wohnungsnaher Dienstleistungen. So können sich durch den Ausbau unserer Geschäftsaktivitäten im Bereich der Mieterwunschkpakete bei Modernisierung und Wohnungsgestaltung, im Bereich des Ausbaus der Dienstleistungen im Rahmen der Glasfasernetztechnik bis in die Wohnung (FTTH), im Bereich der Messdienstleistungen sowie im Bereich der Wohnumfeldgestaltung weitere Ertragspotenziale ergeben. Darüber hinaus könnten auch weitere Betreuungs- oder Servicedienstleistungen für unsere älteren Mieter Perspektiven zum Ausbau unseres Angebots bieten.

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

### Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Wohnungswirtschaft wird derzeit in erheblichem Maße von verschiedenen gesellschaftlichen und technologischen Megatrends beeinflusst. Auf Basis der Analysen des Statistischen Bundesamts ist zu erwarten, dass die Binnenmigration aus ländlichen Regionen in die großen Ballungszentren in den 2020er-Jahren unverändert anhalten wird. Die dadurch verursachte urbane Wohnungsknappheit könnte zusätzlich noch durch Zuwanderungseffekte aus den weltweiten Krisenregionen und die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen verstärkt werden. Dies führt dazu, dass das Institut der Deutschen Wirtschaft davon ausgeht, dass in der ersten Hälfte des Jahrzehnts jährlich bis zu 283.000 Wohnungen fehlen könnten. Diese Entwicklungstendenz könnte dem Immobilienbestandsportfolio von Vonovia zugute kommen, das sich vor allem auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen in den Metropolregionen konzentriert. Der zunehmenden Verknappung von bezahlbarem Wohnraum kann Vonovia aktiv durch sein Development- und Neubaugeschäft entge-

genwirken. Eine Verschlankung der behördlichen Rahmenbedingungen sowie die Bereitstellung von mehr Bauland stellen zusätzliche Chancen für das Development- und Neubaugeschäft dar.

Die Urbanisierungstendenz wird den Wohnungsmarkt jedoch nicht nur vor quantitative Herausforderungen stellen, sondern auch vor integrative Herausforderungen, denen Vonovia mit entsprechend zusätzlichen Quartiersentwicklungen begegnen kann und muss. Hierbei ist insbesondere der demografische Wandel hin zu einer alternden Gesellschaft anzuführen, der dazu führt, dass die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in den kommenden Jahren stetig zunehmen dürfte. Es könnten sich daher Chancen aus der altersgerechten Modernisierung und der Investition in neue innovative Wohnkonzepte ergeben.

Der in diesem Geschäftsjahr medial präsenteste Megatrend war sicherlich der Klimaschutz. Dabei ist die Fridays-for-Future-Bewegung nur das Spiegelbild eines seit Jahren voranschreitenden tiefgreifenden Wandels in der Gesellschaft. Der Klimaschutz kann weiterhin als das drängendste und wichtigste Problem in Deutschland angesehen werden. In diesem Marktumfeld könnte sich der bereits sehr frühzeitig festgelegte Fokus auf energetische Sanierungen als vorteilhaft erweisen. Schließlich können aktuell fast ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland auf Immobilien zurückgeführt werden. Darüber hinaus sieht sich Vonovia aber auch in der Rolle des Innovationstreibers. Im Geschäftsjahr 2020 ist z. B. ein Zentrum zur Erforschung der dezentralen Energienutzung in Zusammenarbeit mit dem Open District Hub e. V. der Fraunhofer-Gesellschaft entstanden, aus dem sich Vonovia mittelfristig Erkenntnisse zur möglichst klimaneutralen Energieversorgung des Immobilienbestands erhofft. Zur Unterstützung dieses Prozesses wurde das im Geschäftsjahr 2019 initiierte „1.000-Dächer“-Programm zur dezentralen Energieerzeugung im Jahr 2020 fortgeführt. Zum Jahresende 2020 besitzt Vonovia in Deutschland rund 400 Photovoltaik-Anlagen.

Ein sich verstärkendes Umweltbewusstsein könnte dazu führen, dass die Marke Vonovia wegen der energetischen Modernisierung zukünftig zunehmend positiv besetzt wird und dass Menschen energetisch vorteilhafte Wohnungen von Vonovia verstärkt nachfragen. Diese Art von Akzeptanz von Modernisierung unterstützt Vonovia bei den Bemühungen die Bestände weiterhin nachhaltig und zeitgemäß zu modernisieren; dies immer unter Berücksichtigung der sozialen Selbstverpflichtungen, die im Geschäftsverständnis zum Ausdruck kommen.

## Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit

Der Megatrend der Digitalisierung wirkt auch auf die Immobilienwirtschaft. Vonovia investiert daher konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien, z. B. in Bereichen wie „Kunden-App“, „künstliche Intelligenz“ oder „Robotics“. Erste Projekte konnten im Jahr 2020 erfolgreich umgesetzt werden. Wir erwarten weitere Chancen durch ein konsequentes Ausrollen in mehreren Bereichen des Unternehmens.

So könnten im Sinne von „predictive maintenance“ zukünftig Schäden, beispielsweise an Aufzügen oder Heizungen, abgewendet werden, bevor sie überhaupt entstehen. Smart-Home-Systeme könnten dafür sorgen, dass Mieter ihre Energiekosten bewusst steuern. Und digitale Kommunikationsplattformen können den Dialog mit den Mietern verbessern. Die 2019 eingeführte Mieter-App ist ein gutes Beispiel dafür. Sie wurde sehr positiv angenommen und im Jahr 2020 vielfältig genutzt. Akquisitionsmöglichkeiten entlang der Wertschöpfungskette zur weiteren Implementierung digitaler Lösungen innerhalb der Prozesse, aber auch an den Schnittstellen, können für Vonovia hier weitere Ertragspotenziale eröffnen.

Die Digitalisierung könnte auch außerhalb von Vonovia weitere Chancen eröffnen. Eine Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung könnte die angemahnte Verschlankung von Verwaltungs- und insbesondere Genehmigungsprozessen fördern und so beispielsweise durch schnellere Genehmigung von Bauanträgen das Development-/Neubaugeschäft von Vonovia positiv beeinflussen. Mit den bereits im Jahr 2018 getätigten Akquisitionen BUWOG und Victoria Park hat Vonovia begonnen, die Geschäftsaktivitäten in attraktiven europäischen Auslandsmärkten auszuweiten. Zudem haben wir im Jahr 2018 eine erste Beteiligung in Frankreich erworben. Im Jahr 2019 konnte durch die Akquisitionen des Akelius-Portfolios und Hembla die Expansion in Schweden fortgesetzt werden. Im Jahr 2020 haben wir eine Minderheitsbeteiligung am niederländischen Vesteda Residential erworben. Durch die weitere Fortführung dieser Strategie können sich weitere Wachstumschancen in Schweden, Österreich, Frankreich, den Niederlanden sowie auch in anderen europäischen Ländern ergeben.

Durch den möglichen Erwerb größerer Portfolios in Deutschland, aber auch durch gezielte kleine, sogenannte taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sowie durch gezielte Maßnahmen im Wohnumfeld sehen wir weiterhin die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den Wohnwert für unsere Kunden und die Wertentwicklung unserer Wohnimmobilien zu erhöhen.

Vonovia bewirtschaftet seine Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolios bietet somit die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch Skaleneffekte bei der Bewirtschaftung zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können. Dies gilt analog auch für den entsprechenden Know-how-Transfer aus dem Bewirtschaftungssegment, dem Segment Value-add und auch aus dem Neubau- und Developmentsegment in andere europäische Zielmärkte. Mit dem Developmentsegment gibt Vonovia eine Antwort auf die drängende Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum in zentralen Lagen anzubieten. Auf der Basis der langjährigen Projektentwicklungserfahrungen des BUWOG-Teams werden wir an wachstumsstarken Standorten wie z.B. Berlin, Wien oder Hamburg weitere zeitgemäße und nachhaltige Immobilien entwickeln und damit unser Developmentgeschäft weiter ausbauen. Die Ausweitung des Developmentgeschäfts in andere Metropolregionen, auch unterstützt durch opportunistische Übernahmen, kann dabei weitere Ertragspotenziale erschließen. Die Bereitstellung zusätzlichen Baulands und der Erwerb entsprechend zusätzlicher Bauflächen kann das Developmentgeschäft insgesamt positiv beeinflussen. Die Verschlinkung und Deregulierung behördlicher Prozesse könnte die Entwicklung des Developmentgeschäfts zusätzlich unterstützen. Vonovia sieht weiterhin Chancen darin, den Neubau und das Developmentgeschäft durch Modulbau, seriellen Bau oder andere innovative Bauvarianten effizienter und kostengünstiger zu gestalten.

Unsere eigene Handwerkerorganisation ist verantwortlich für die Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Wir sind bemüht, kontinuierlich den Anteil der Eigenleistung durch unsere Handwerkerorganisation bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen sowie dem Bau neuer Gebäude auszuweiten und den Anteil der bezogenen Fremdleistungen zu reduzieren. Wir beabsichtigen, insbesondere aufgrund des Fachkräftemangels und der Verfügbarkeit entsprechender Kapazitäten, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen zu Vonovia zu überführen. Ebenso arbeiten wir an neuen Baukonzepten, um sowohl einen hoch standardisierten, seriellen Modulneubau als auch einen flexibel, individuell skalierbaren Neubau zu ermöglichen, der je nach örtlichen Gegebenheiten variabel einsetzbar ist. Dies wird durch entsprechende personalwirtschaftliche Konzepte unterstützt.

Gezielte Modernisierungsmaßnahmen in eigenen Wohnungen, die wir unseren Mietern optional anbieten, geben uns die Möglichkeit, die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhöhen und sie länger an uns zu binden. Zudem können wir hierdurch die Qualität des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern.

Ende 2020 versorgen wir rund 300.000 Haushalte direkt mit einem Kabel-TV-Signal. Wir erwarten, dieses Geschäft in den nächsten Jahren noch weiter auszuweiten und um die Versorgung mit breitbandigem Datenzugang erweitern zu können.

Der Ausbau des Smart-Submetering, der funkbasierten Heizkostenerfassung, geht planmäßig voran. Bis Ende 2020 wurde die Umrüstung von über 195.000 Wohnungen vorgenommen. Wir planen, diese Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren in unserem Bestand weiter auszubauen.

Im Bereich der Energielieferung, d. h. des Vertriebs von Strom und Gas, haben wir im Geschäftsjahr 2020 unser Angebot weiter ausgebaut. Dieses wird gut vom Markt angenommen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden 20.400 private Stromkunden mit 27 GWh Strom und 2.700 private Gaskunden mit 13,6 GWh Gas beliefert. Wir erwarten, dass sich hier weitere Chancen durch die Ausweitung des Geschäftsvolumens ergeben.

## Finanzielle Chancen

Vonovia hat in den vergangenen Jahren von günstigen Konditionen am Kapital- und Bankenmarkt profitiert. Anhaltend niedrige Inflationsraten sowie die zuletzt zu verzeichnende Abschwächung der konjunkturellen Entwicklung stärkt die Aussicht, dass das attraktive Zinsumfeld in Europa auch mittelfristig Bestand hat. Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung bietet sich die Chance zur fortlaufenden Optimierung der Struktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Eine Stärkung unseres Marktanteils in den Metropolregionen unserer Zielmärkte könnte sich positiv auf die Risikoeinschätzung unserer Kapitalgeber und Rating-Agenturen auswirken und somit unsere attraktiven Finanzierungsbedingungen weiter verbessern.

Unsere Investments in bezahlbaren Wohnraum sind mit einem weitestgehend konjunkturunabhängigen Cashflow verbunden. Die damit verbundene Stabilität bietet uns die Chance, unsere finanziellen Verbindlichkeiten auch in Zeiten ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher erfüllen zu können.



# Prognosebericht

## Geschäftsausblick

### Vergleich der bisherigen Prognosen mit den Geschäftszahlen 2020

Trotz Corona-Pandemie war das Jahr 2020 für Vonovia ein positives Geschäftsjahr. Wir konnten in allen Geschäftssegmenten weiter wachsen. Durch ein konsequentes und schnelles Krisenmanagement und einen hohen Digitalisierungsgrad konnten wir der Corona-Krise erfolgreich begegnen.

In den Segmenten Rental waren nur geringfügige Corona Auswirkungen zu verzeichnen. Im Segment Value-add waren unsere Modernisierungsaktivitäten Corona-bedingt nur temporär und moderat beeinträchtigt. Im Segment Recurring Sales kam es vereinzelt zu Verzögerungen bei Wohnungsbesichtigungen. Durch erfolgreiche Projektentwicklungen und -fertigstellungen zeigte das Segment Development eine gute Performance.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen, deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2020 sowie eine Prognose für das Geschäftsjahr 2021.

Die **Segmenterlöse Total** lagen mit rund 4,4 Mrd. € im Jahr 2020 um 6,3 % über dem Vorjahreswert von rund 4,1 Mrd. € und damit auf dem Niveau des zuletzt prognostizierten Werts.

Der **Adjusted NAV pro Aktie** lag mit 59,47 € im Jahr 2020 über dem Vorjahreswert von 52,00 € (+14,4 %). Darin enthalten sind Effekte aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von insgesamt 3,7 Mrd. € (2019: 4,1 Mrd. €). Gegenläufig war die Ausschüttung der Dividende – unter Berücksichtigung der Scrip-Dividende mit Annahmquote 40,7 % (2019: 45,8 %) – in Höhe von 504,6 Mio. € im Jahr 2020 (2019: 404,7 Mio. €). Der den **Adjusted NAV pro Aktie** ab 2021 ablösenden **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 62,71 € im Jahr 2020 über dem Vorjahreswert von 54,88 € (+14,3 %).

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg von 1.760,1 Mio. € um 8,5 % auf 1.909,8 Mio. €. Zuletzt prognostiziert war eine Bandbreite

von 1.875–1.925 Mio. €. Neben dem Ankauf Hembla per November 2019 (Ganzjähriger Ergebnisbeitrag im Jahr 2020) haben organisches Wachstum aus Neubau und Modernisierung zu dem Anstieg des Adjusted EBITDA beigetragen. Alle Segmente konnten ihr Adjusted EBITDA gegenüber dem Vorjahr steigern, der ursprünglich prognostizierte leichte Rückgang im Segment Recurring Sales ist nicht eingetreten.

Der **Group FFO** entwickelte sich von 1.218,6 Mio. € im Jahr 2019 um 10,6 % auf 1.348,2 Mio. € und lag damit über der zuletzt prognostizierte Marke am oberen Ende der Bandbreite von 1.275–1.325 Mio. €.

Unsere Kundenzufriedenheit gemessen am **CSI** lag 2020 um 8,6 % über dem Jahresdurchschnitt des Vorjahres und damit auf dem von uns zuletzt prognostizierten Niveau. Der CSI wird im Geschäftsjahr 2021 vom **Nachhaltigkeits-Performance-Index** abgelöst. Dieser beinhaltet neben dem CSI weitere wesentliche auf unsere Nachhaltigkeitsstrategie bezogene Kenngrößen (siehe Kapitel Steuerungssystem → **S. 83 ff.**).

### Prognose für das Geschäftsjahr 2021

Unsere Prognose für 2021 basiert auf der für den Gesamt-konzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die Akquisition Bien-Ries sowie mögliche Chancen und Risiken und die erwarteten Auswirkungen der Corona-Pandemie berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche → **S. 89 ff.** und Grundlagen des Konzerns → **S. 46 ff.** beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe Kapitel Chancen und Risiken → **S. 124 ff.**).

Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prog-

nose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Wir gehen davon aus, dass die Corona-Pandemie in allen Geschäftssegmenten keine nennenswerten Auswirkungen auf die operativen und finanziellen Kennzahlen und somit keine nennenswerte Auswirkung auf die zukünftige Geschäftsentwicklung haben wird. Derzeit beobachten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie.

Für 2021 erwarten wir eine weitere Steigerung der Segmenterlöse Total. Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Die Verfassungskonformität des Gesetzes ist weiterhin umstritten. Unter dem Vorbehalt der verfassungsmäßigen Gültigkeit des Mietendeckels sind

zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen bis in das Jahr 2025 zu reduzieren. Dieses könnte sich negativ auf die Verkehrswerte auswirken. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass sich in der Folge rückläufige Leerstandsquoten und Fluktuation sowie geringere Renditeanforderungen von Investoren (Yield Compression) kompensatorisch auf die Verkehrswerte auswirken werden. Für 2021 erwarten wir zudem eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen moderaten Anstieg des EPRA NTA pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Es wird erwartet, dass zum Anstieg des Adjusted EBITDA Total sowie des Group FFO alle Geschäftssegmente beitragen werden. Die größten absoluten Zuwächse sind für die Segmente Rental und Development prognostiziert. Dabei wird u. a. unterstellt, dass eine mögliche CO<sub>2</sub>-Steuer im Rahmen der Betriebskostenverordnung umlagefähig ist.

	Ist 2019	Prognose 2020	Prognose 2020 Quartalsmitteilung Q3 2020	Ist 2020	Prognose 2021
Segmenterlöse Total	4,1 Mrd. €	-	4,4 Mrd. €	4,4 Mrd. €	4,9-5,1 Mrd. €
Adjusted NAV pro Aktie*	52,00 €	ausgesetzt	ausgesetzt	59,47 €	ersetzt
EPRA NTA pro Aktie*	54,88 €	-	-	62,71 €	ausgesetzt
Adjusted EBITDA Total	1.760,1 Mio. €	1.875-1.925 Mio. €	1.875-1.925 Mio. €	1.909,8 Mio. €	1.975-2.025 Mio. €
Group FFO	1.218,6 Mio. €	1.275-1.325 Mio. €	Im Bereich oberes Ende 1.275-1.325 Mio. €	1.348,2 Mio. €	1.415-1.465 Mio. €
Group FFO pro Aktie*	2,25 €	ausgesetzt	ausgesetzt	2,38 €	ausgesetzt
Customer Satisfaction Index (CSI)	Rückgang um 8,0 %	Leicht über Vorjahr	Deutlich über Vorjahr	Anstieg um 8,6 %	-****
Nachhaltigkeits-Performance-Index	-	-	-	-	-100 %
Mieteinnahmen Rental	2.074,9 Mio. €	-2.300 Mio. €	-2,3 Mrd. €	2.285,9 Mio. €	2,3-2,4 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,9 %	Steigerung um -4,0 %**	Steigerung um -3,1 %***	3,1 %	Steigerung um -3,0-3,8 %****
Modernisierung und Neubau	1.489,5 Mio. €	1,3-1,6 Mrd. €	-1,5 Mrd. €	1.343,9 Mio. €	1,3-1,6 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.607	-2.500	-2.500	2.442	-2.500
Step-up Recurring Sales	41,3 %	-30 %	>35 %	39,6 %	-30 %

\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

\*\* Ohne mögliche Einmalabsenkung gem. Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln).

\*\*\* Prognose beinhaltet eine Einmalabsenkung gem. Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln).

\*\*\*\* Einführung einer neuen nichtfinanziellen Steuerungskennzahl Nachhaltigkeits-Performance-Index im Geschäftsjahr 2021, die den bisherigen CSI beinhaltet. Daher keine Guidance.

\*\*\*\*\* Je nach Nichtgültigkeit/Gültigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln) per Ende 2021 erwarten wir die Mietsteigerung am oberen/unteren Ende der Prognose.

Bochum, den 23. Februar 2021

Der Vorstand

Rolf Buch  
(CEO)

Arnd Fittkau  
(CRO)

Helene von Roeder  
(CFO)

Daniel Riedl  
(CDO)



# Konzernabschluss

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ist weiterhin sehr positiv. Die Bilanzsumme wächst um 5,9 Mrd. € auf 62,4 Mrd. €. Das Ergebnis je Aktie steigt auf 5,87 €. Die Eigenkapitalquote konnte auf 39,8 % gesteigert werden. Das Immobilienvermögen wächst im Geschäftsjahr 2020 um 10,5 % auf 58,9 Mrd. €. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrugen zum Jahresende rund 0,6 Mrd. €.

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

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2019	2020
Erlöse aus der Vermietung		2.840,8	3.069,4
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		69,9	77,7
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	B10	<b>2.910,7</b>	<b>3.147,1</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		510,7	586,3
Buchwert der veräußerten Immobilien		-441,6	-482,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		59,7	78,2
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	B11	<b>128,8</b>	<b>182,1</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)		249,5	297,7
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-197,3	-235,9
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)</b>	B12	<b>52,2</b>	<b>61,8</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	4.131,5	3.719,8
Aktiviert Eigenleistungen	B14	687,2	659,4
Materialaufwand	B15	-1.463,0	-1.493,4
Personalaufwand	B16	-535,7	-594,9
Abschreibungen und Wertminderungen		-2.175,8	-92,3
Sonstige betriebliche Erträge	B17	105,7	163,0
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-28,6	-40,0
Gewinne aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		5,2	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B18	-295,3	-278,8
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0,6	2,7
Zinserträge	B19	8,9	21,9
Zinsaufwendungen	B20	-417,5	-411,4
Sonstiges Finanzergebnis	B21	24,0	-32,6
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>3.138,9</b>	<b>5.014,4</b>
Ertragsteuern	B22	-1.844,6	-1.674,4
<b>Periodenergebnis</b>		<b>1.294,3</b>	<b>3.340,0</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		1.147,0	3.228,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia		40,0	40,0
Nicht beherrschende Anteilseigner		107,3	71,5
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	C24	<b>2,15</b>	<b>5,87</b>

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2019	2020
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.294,3</b>	<b>3.340,0</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	2,0	-10,1
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-0,6	3,3
Realisierte Gewinne/Verluste	9,8	34,1
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-0,1	-8,0
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	<b>11,1</b>	<b>19,3</b>
Änderungen der Periode	-13,7	177,0
Steuereffekt	-	-25,1
<b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>	<b>-13,7</b>	<b>151,9</b>
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>-2,6</b>	<b>171,2</b>
Änderungen der Periode	48,6	9,0
Steuern auf Änderungen der Periode	0,4	-0,2
<b>Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>	<b>49,0</b>	<b>8,8</b>
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-53,7	-18,6
Steuereffekt	17,5	5,8
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	<b>-36,2</b>	<b>-12,8</b>
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>12,8</b>	<b>-4,0</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>10,2</b>	<b>167,2</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.304,5</b>	<b>3.507,2</b>
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	1.159,3	3.395,8
Hybridkapitalgeber von Vonovia	40,0	40,0
Nicht beherrschende Anteilseigner	105,2	71,4



# Konzernbilanz

## Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2019*	31.12.2020
Immaterielle Vermögenswerte	D26	1.504,2	1.611,7
Sachanlagen	D27	358,6	387,6
Investment Properties	D28	52.736,6	58.071,8
Finanzielle Vermögenswerte	D29	331,7	416,0
Sonstige Vermögenswerte	D30	54,7	128,5
Latente Steueransprüche		59,3	16,4
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>55.045,1</b>	<b>60.632,0</b>
Vorräte	D32	8,8	8,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D33	205,7	268,9
Finanzielle Vermögenswerte	D29	0,7	0,4
Sonstige Vermögenswerte	D30	138,0	119,0
Laufende Ertragsteueransprüche	D31	84,7	39,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D34	500,7	613,3
Immobilienvorräte	D35	358,3	570,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D36	134,1	164,9
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.431,0</b>	<b>1.785,4</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>56.476,1</b>	<b>62.417,4</b>

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

## Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2019*	31.12.2020
Gezeichnetes Kapital		542,3	565,9
Kapitalrücklage		8.239,7	9.037,9
Gewinnrücklagen		10.534,4	13.368,2
Sonstige Rücklagen		-8,1	171,9
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>		<b>19.308,3</b>	<b>23.143,9</b>
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.001,6	1.001,6
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber</b>		<b>20.309,9</b>	<b>24.145,5</b>
Nicht beherrschende Anteile		813,9	686,3
<b>Eigenkapital</b>	E37	<b>21.123,8</b>	<b>24.831,8</b>
Rückstellungen	E38	662,4	711,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E39	5,1	5,0
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E40	21.198,0	22.375,1
Derivate	E41	74,1	76,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	E42	442,6	467,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E43	21,2	26,8
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E44	44,4	45,3
Sonstige Verbindlichkeiten	E45	26,1	2,6
Latente Steuerschulden		9.288,2	10.959,6
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>31.762,1</b>	<b>34.669,8</b>
Rückstellungen	E38	530,2	389,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E39	219,1	229,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E40	2.376,9	1.709,6
Derivate	E41	41,0	222,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	E42	28,3	27,8
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E43	12,9	16,3
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E44	117,8	118,1
Sonstige Verbindlichkeiten	E45	264,0	203,3
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>3.590,2</b>	<b>2.915,8</b>
<b>Schulden</b>		<b>35.352,3</b>	<b>37.585,6</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>56.476,1</b>	<b>62.417,4</b>

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

# Konzern-Kapitalflussrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2019	2020
Periodenergebnis		1.294,3	3.340,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	-4.131,5	-3.719,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	B11	-59,7	-78,2
Abschreibungen und Wertminderungen		2.175,8	92,3
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B19/B20/B21	396,4	435,5
Ertragsteuern	B22	1.844,6	1.674,4
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	B11	-69,1	-103,9
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0,3	-0,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		2,7	3,2
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		55,4	-134,6
Ertragsteuerzahlungen		46,7	-78,3
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>1.555,9</b>	<b>1.430,5</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		702,7	587,4
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		695,8	0,8
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D28	-2.092,0	-1.723,7
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	D26/D27/D29	-101,4	-272,3
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	A4	-1.716,2	-330,3
Zinseinzahlungen		5,4	8,2
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-2.505,7</b>	<b>-1.729,9</b>

in Mio. €	Erläuterungen	2019	2020
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	E37	744,2	1.003,0
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	E37	-417,7	-520,8
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber	E37	-40,0	-40,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E40	5.333,2	4.188,6
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E40	-3.626,6	-3.721,5
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E42	-22,4	-23,1
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E40	-54,6	-42,4
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-41,5	-17,7
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen	A4	-576,1	-14,3
Zinsauszahlungen		-395,7	-409,2
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>902,8</b>	<b>402,6</b>
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-	9,4
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>-47,0</b>	<b>112,6</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	D34	547,7	500,7
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*</b>		<b>500,7</b>	<b>613,3</b>

\* Davon mit Verfügungsbeschränkungen 159,9 Mio. € (31.12.2019: 97,3 Mio. €).

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen
					EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
<b>Stand 1. Januar 2020</b>	542,3	8.239,7	10.534,4	-52,2	41,2
<b>Periodenergebnis</b>			3.228,5		
Änderungen der Periode			-12,7	-6,8	8,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				26,1	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			-12,7	19,3	8,8
<b>Gesamtergebnis</b>			3.215,8	19,3	8,8
Kapitalerhöhung	23,6				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		1.326,2			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-5,8			
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-522,2	522,2		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-851,4		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-52,8		
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>565,9</b>	<b>9.037,9</b>	<b>13.368,2</b>	<b>-32,9</b>	<b>50,0</b>
<b>Stand 1. Januar 2019</b>	518,1	7.183,4	9.942,0	-63,3	284,8
Anwendung neuer IFRS Standards			-34,0		
Latente Steuern auf die Anwendung neuer IFRS Standards			10,6		
<b>Stand 1. Januar 2019 angepasst</b>	518,1	7.183,4	9.918,6	-63,3	284,8
<b>Periodenergebnis</b>			1.147,0		
Änderungen der Periode			-35,5	1,4	49,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				9,7	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			-35,5	11,1	49,0
<b>Gesamtergebnis</b>			1.111,5	11,1	49,0
Kapitalerhöhung	24,2				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		1.061,3			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-5,0			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-746,0		
Verkauf von EK-Instrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis			292,6		-292,6
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-42,3		
<b>Stand 31. Dezember 2019</b>	<b>542,3</b>	<b>8.239,7</b>	<b>10.534,4</b>	<b>-52,2</b>	<b>41,2</b>

	Unterschieds- betrag aus Währungs- umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapital- geber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
	2,9	-8,1	19.308,3	1.001,6	20.309,9	813,9	21.123,8
			3.228,5	40,0	3.268,5	71,5	3.340,0
	151,9	153,9	141,2		141,2	-0,1	141,1
		26,1	26,1		26,1		26,1
	151,9	180,0	167,3		167,3	-0,1	167,2
	151,9	180,0	3.395,8	40,0	3.435,8	71,4	3.507,2
			23,6		23,6		23,6
			1.326,2		1.326,2		1.326,2
			-5,8		-5,8		-5,8
			0,0		0,0		0,0
			-851,4		-851,4		-851,4
			-52,8	-40,0	-92,8	-199,0	-291,8
	154,8	171,9	23.143,9	1.001,6	24.145,5	686,3	24.831,8
	15,2	236,7	17.880,2	1.001,6	18.881,8	782,3	19.664,1
			-34,0		-34,0	-1,0	-35,0
			10,6		10,6	0,3	10,9
	15,2	236,7	17.856,8	1.001,6	18.858,4	781,6	19.640,0
			1.147,0	40,0	1.187,0	107,3	1.294,3
	-12,3	38,1	2,6		2,6	-2,1	0,5
		9,7	9,7		9,7		9,7
	-12,3	47,8	12,3		12,3	-2,1	10,2
	-12,3	47,8	1.159,3	40,0	1.199,3	105,2	1.304,5
			24,2		24,2		24,2
			1.061,3		1.061,3		1.061,3
			-5,0		-5,0		-5,0
			-746,0		-746,0		-746,0
		-292,6	0,0		0,0		0,0
			-42,3	-40,0	-82,3	-72,9	-155,2
	2,9	-8,1	19.308,3	1.001,6	20.309,9	813,9	21.123,8



# Konzernanhang

## Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

### 1 Allgemeine Angaben

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

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden. Änderungen aufgrund von Reklassifizierungen sind im Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben dargestellt.

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

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

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

Kapitel	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Ermessensausübungen, Schätzungen
A6	Währungsumrechnung
A7	Zuwendungen der öffentlichen Hand
B	Aufwands- und Ertragsrealisierung
B12	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)
B22	Ertragsteuern
C24	Ergebnis je Aktie
D26	Sonstige immaterielle Vermögenswerte/Geschäfts- oder Firmenwerte
D27	Sachanlagen
D28	Investment Properties
D29	Finanzielle Vermögenswerte
D32	Vorräte
D33	Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte
D34	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
D35	Immobilienvorräte
D36	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (assets held for sale)
E37	Im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen
E38	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen/Übrige Rückstellungen
E40	Originäre finanzielle Verbindlichkeiten
E42	Leasingverhältnisse
E43	Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern
E44	Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung
F47	Anteilsbasierte Vergütung

### 2 Anpassung der Vorjahresangaben

#### Bilanz

Zum 30. Juni 2020 erfolgte die finale Allokation der Gesamtgegenleistung des Erwerbs der Hembla-Gruppe. Im Vergleich zur vorläufigen Allokation zum Stichtag 31. Dezember 2019 erfolgte zusätzlich der Ansatz eingebetteter Derivate in Form von Kündigungsoptionen in Höhe von 78,2 Mio. €. Gegenläufig wirkte der Ansatz von passiven latenten Steuern von 16,1 Mio. €. Darüber hinaus wurden die weiteren

Erwerbe, die als „linked transaction“ klassifiziert wurden, berücksichtigt. In Folge stiegen die Minderheitsanteile um 54,1 Mio. €, gegenläufig sank die in den sonstigen Verbindlichkeiten eingestellte Kaufpreisverbindlichkeit um 91,8 Mio. €. In der Folge des Ansatzes sank der Goodwill im Vergleich um 99,8 Mio. €. Die entsprechende Vorjahresangabe wurde zum Erstkonsolidierungszeitpunkt angepasst.

### Segmentbericht

Zur Messung der Leistungsfähigkeit der Segmente im Zeitverlauf dienen die Segmenterlöse ab dem Geschäftsjahr 2020 als weiterer Wachstumsindikator für Vonovia. Die Kennzahl „Segmenterlöse Total“ beinhaltet alle Erlöse der vier Segmente, die zur Wertschöpfung beitragen, d. h. kostentragend sind und einen Ergebnisbeitrag liefern. Die entsprechende Berichterstattung basiert auf der im Jahr 2020 angepassten internen Berichterstattung an den Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz, welche die Änderung im Hinblick auf die Steuerungsrelevanz der Segmenterlöse Total widerspiegelt. Die entsprechenden Vorjahresangaben wurden auf die neue Berichterstattung angepasst. Für eine detaillierte Darstellung der Zusammensetzung der Segmenterlöse Total siehe Kapitel [C23] Segmentberichterstattung.

## 3 Konsolidierungsgrundsätze

### Unternehmenszusammenschlüsse

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

### Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegt und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst werden kann. Bei der Vollkonsolidierung werden die Vermögenswerte und Schulden einer Tochtergesellschaft vollständig in den Konzernabschluss übernommen. Die Einbeziehung von Tochterun-

ternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

### Nicht beherrschende Anteile

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

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

### Verlust der Beherrschung

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

### Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen

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

### Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

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

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

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

#### 4 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2020 inklusive der Vonovia SE 588 Unternehmen (31.12.2019: 620), davon 285 (31.12.2019: 294) inländische und 303 (31.12.2019: 326) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Zusätzlich wird mit zwei inländischen Unternehmen (31.12.2019: zwei) eine gemeinschaftliche Tätigkeit ausgeübt. Darüber hinaus wurden vier (31.12.2019: vier) inländische und eine (31.12.2019: eine) ausländische Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen sowie zwei ausländische Gesellschaften (31.12.2019: zwei) als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Drei ausländische Unternehmen (31.12.2019: drei) werden wegen Unwesentlichkeit nicht mehr in den Konsolidierungskreis mit einbezogen und als nicht konsolidiert verbundene Unternehmen ausgewiesen.

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

Die Anteilsbesitzliste von Vonovia ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

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

Die Veränderungen zum 31. Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahr resultieren aus 11 Erwerben, zwei Neugründungen, 33 Verschmelzungen, 11 Anwachsungen und einem Verkauf.

#### *Akquisition von Hembla*

Am 23. September 2019 hat die Vonovia SE bekanntgegeben, einen Vertrag über den Kauf von 69,3 % der Stimmrechte und 61,2 % des Grundkapitals an der Hembla AB (publ), Stockholm, Schweden, („Hembla“) über ihre indirekte hundertprozentige Tochtergesellschaft HomeStar InvestCo AB (HomeStar) mit durch die Blackstone Group Inc. beratenen Fonds unterzeichnet zu haben. Die Parteien haben einen Kaufpreis von 215,00 SEK pro Aktie (unabhängig von der Aktienklasse) vereinbart. Der Vollzug der Transaktion bedurfte der Zustimmung der schwedischen Fusionskontrollbehörden, welche am 5. November 2019 erteilt wurde.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die Hembla-Gruppe erlangt hat, ist der 7. November 2019. An diesem Tag erfolgte die Abwicklung des Angebots. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Am 8. November wurde die am 7. November 2019 eingereichte Angebotsunterlage zur Übernahme aller ausstehenden, nicht bereits von HomeStar gehaltenen Hembla-Aktien der Klasse B von der schwedischen Finanzaufsichtsbehörde genehmigt und registriert. Der Angebotspreis belief sich auf 215,00 SEK pro Aktie. Die Annahmefrist für das Angebot endete am 9. Dezember 2019 um 17:00 Uhr (MEZ); der Vollzug erfolgte am 16. Dezember 2019. Zudem hat HomeStar seit Bekanntgabe des Angebots bis zum 31. Dezember 2019 weitere Hembla-Aktien außerhalb dieses Angebots erworben.

Da die Erwerbe der Anteile zu gleichen Konditionen wie der Ankauf am 7. November 2019 erfolgte und die Ereignisse in einem inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinanderstehen, ist von einem einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) auszugehen.

Insgesamt war Vonovia damit per 31. Dezember 2019 Inhaber von 6.136.989 Hembla-Aktien der Klasse A und 81.282.426 Hembla-Aktien der Klasse B, was rund 95,3 % der Stimmrechte und rund 94,1 % des Grundkapitals von Hembla entspricht. Darüber hinaus hat Vonovia über ihre hundertprozentige Tochter HomeStar insgesamt 2.253.600 Optionsrechte von Hembla-Mitarbeitern erworben, die im Zuge von Hemblas Langzeit-Incentive-Programm im Jahr 2017 vergeben wurden.

Am 10. Dezember 2019 hat Vonovia bekanntgegeben, die Angebotsfrist bis zum 8. Januar 2020 um 17:00 Uhr (MEZ) zu verlängern, um den verbleibenden Aktionären, die das Angebot noch nicht angenommen haben, die Möglichkeit zu geben, dies zu tun.

Die im Rahmen des Ankaufs von Hembla verlängerte zweite Annahmefrist endete am 8. Januar 2020. Während dieser Annahmefrist wurde das Angebot von weiteren Aktionären von Hembla angenommen, die insgesamt 1.204.821 Hembla-Aktien der Klasse B hielten, was rund 1,0 % der gesamten Stimmrechte und rund 1,3 % des Aktienkapitals entspricht.

Darüber hinaus wurden bis zum 30. Juni 2020 weitere 242.333 Aktien der Klasse B am Markt erworben.

Da die Erwerbe der Anteile zu gleichen Konditionen wie der Ankauf am 7. November 2019 erfolgte und die Ereignisse in einem inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinanderstehen, ist von einem einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) auszugehen.

Insgesamt besaß Vonovia über ihre hundertprozentige Tochter HomeStar damit zum 30. Juni 2020 6.136.989 Aktien der Klasse A und 82.729.580 Aktien der Klasse B, was rund 96,4 % der gesamten Stimmrechte und rund 95,6 % des Grundkapitals an Hembla entspricht.

Im Zuge des am 18. Dezember 2019 beantragten und eingeleiteten Gesellschafterausschlussverfahrens (Squeeze-out) hat sich im Laufe der ersten neun Monate 2020 das Schiedsgericht („Arbitration Panel“) konstituiert und der Vertretungsberechtigte für die Minderheitsaktionäre („Trustee“) wurde bestellt. Nach der erfolgten Initiierung des Squeeze-out-Verfahrens kann dieses aufgrund schwedischer rechtlicher Bestimmungen nicht mehr einseitig durch eine Partei abgebrochen werden. Im Ergebnis sind die Anteile zum Stichtag 31. Dezember 2020 vollständig dem Konzern zuzurechnen. Das Delisting der Hembla-Stammaktien der Klasse B wurde durch die Nasdaq Stockholm am 19. Dezember 2019 bestätigt und der letzte Handelstag auf den 10. Januar 2020 festgelegt.

Im Rahmen der Kaufpreisallokation setzt sich die übertragene Gegenleistung des Unternehmenserwerbs wie folgt zusammen:

in Mrd. €

Barkaufpreiskomponente	1,8
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>1,8</b>

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der Hembla-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert dabei auf den Abschlusszahlen der Hembla-Gruppe zum 31. Oktober 2019 sowie bekannten notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Die Bewertung der Investment Properties basiert auf der Fair-Value-Ermittlung vom 30. September 2019, welche durch Savills Sweden AB im Auftrag von Hembla durchgeführt wurde. Da zwischen dem 30. September 2019 und dem Erwerbsstichtag keine materiellen Veränderungen des Marktumfelds erkennbar waren, wurde auf den Erwerbsstichtag einzig das Mengengerüst angepasst.

Der Fair Value der Darlehen wurde als Summe der auf den Erwerbszeitpunkt diskontierten Beträge der zukünftigen Zahlungsströme mittels einer Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) ermittelt. Für die Ermittlung der zukünftigen Zahlungsströme der Darlehen wurden die vertraglich vereinbarten Laufzeiten sowie die Zins- und Tilgungspläne zugrunde gelegt. Die im Rahmen der DCF-Berechnung zur Diskontierung der Zahlungsströme verwendete Zinskurve setzt sich aus einer risikofreien Basiskurve sowie einem Aufschlag für das Risiko der Nichterfüllung („Risiko-Spread“) zusammen.

In den Darlehensverträgen von Hembla wurden sogenannte eingebettete Derivate in Form von Kündigungsoptionen identifiziert, die zu vorab festgelegten Konditionen (Zahlung einer Exit-Fee) ausgeübt werden können. In Übereinstimmung mit IFRS 9 B.4.3.5 (e) erfolgte im Zugangszeitpunkt der zugrunde liegenden Darlehensverträge eine Analyse, ob die eingebetteten Kündigungsoptionen getrennt vom Darlehensvertrag zu bewerten und zu bilanzieren sind.

In einigen Fällen wurde eine getrennte Bewertung und Bilanzierung der Kündigungsoptionen vorgenommen, da der Ausübungspreis der jeweiligen Option und der Buchwert des zugrunde liegenden Darlehens wesentlich voneinander abweichen.

Die Bewertung der Kündigungsoptionen erfolgt in diesen Fällen zum Fair Value.

Die bei Hembla bestehenden Zinsderivate werden nach Maßgabe des IFRS 9 ebenfalls zum Fair Value bewertet.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mrd. €

Investment Properties	3,2
Liquide Mittel	0,1
Sonstige Vermögenswerte	0,1
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	0,0
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>3,4</b>
Nicht beherrschende Anteile	0,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1,8
Latente Steuerschulden	0,3
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	0,0
<b>Summe Schulden</b>	<b>2,2</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>1,2</b>
Gegenleistung	1,8
<b>Goodwill</b>	<b>0,6</b>

Im Vergleich zur vorläufigen Allokation der Gesamtgegenleistung zum Stichtag 31. Dezember 2019 erfolgte bereits zum 30. Juni 2020 zusätzlich der Ansatz eingebetteter Derivate in Form von Kündigungsoptionen in Höhe von 78,2 Mio. €. Gegenläufig wirkte der Ansatz von passiven latenten Steuern von 16,1 Mio. €. Darüber hinaus wurden die weiteren Erwerbe, die als „linked transaction“ klassifiziert wurden, berücksichtigt. Hierdurch stiegen die Minderheitsanteile um 54,1 Mio. €, gegenläufig sank die in den sonstigen Verbindlichkeiten eingestellte Kaufpreisverbindlichkeit um 91,8 Mio. €. In der Folge des Ansatzes sank der Goodwill im Vergleich um 99,8 Mio. €. Die entsprechende Vorjahresangabe wurde zum Erstkonsolidierungszeitpunkt angepasst.

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der künftigen Zusammenarbeit der Hembla-Gruppe mit Vonovia, insbesondere durch die gemeinsame Verwaltung und der Bewirtschaftung der schwedischen Bestände von Vonovia, der partiellen Übertragung der Geschäftsstrategie von Vonovia, insbesondere im Hinblick auf die Property- und Portfoliomanagementstrategie, die Nutzung des Modernisierungsprozess-Know-how sowie die Value-add-Strategie mit Blick auf die Ausweitung der Wertschöpfungskette. Er wurde auf die zahlungsmittelgenerierende Einheit Schweden allokiert.

### Akquisition der Bien-Ries GmbH

Am 5. März 2020 hat die Vonovia SE bekanntgegeben, einen Vertrag über den Erwerb sämtlicher Anteile an der Bien-Ries GmbH, Hanau, Deutschland, („Bien-Ries“) über ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH unterzeichnet zu haben.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die Bien-Ries-Gruppe erlangt hat, ist der 2. April 2020. An diesem Tag erfolgte die Abwicklung des Angebots. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Im Rahmen der Kaufpreisallokation setzt sich die übertragene Gegenleistung des Unternehmenserwerbs wie folgt zusammen:

in Mio. €

Barkaufpreiskomponente	100,3
Bedingte Gegenleistung	11,4
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>111,7</b>

Die bedingte Gegenleistung bezieht sich auf den zum aktuellen Zeitpunkt noch unsicheren Umfang und Realisationszeitpunkt eines Developmentprojekts. Der berücksichtigte Wert für die bedingte Gegenleistung entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Die Bandbreite der bedingten Gegenleistung beträgt 0,0 Mio. € bis 17,9 Mio. €.

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der Bien-Ries-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen der Bien-Ries-Gruppe zum 31. März 2020 sowie bekannten notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Als Vorratsvermögen werden anteilig Grundstücke und Developmentprojekte ausgewiesen, die für den Verkauf vorgesehen, jedoch noch nicht beurkundet sind. Die Bewertung dieser Developmentprojekte basiert auf der Fair-Value-Ermittlung zum 31. März 2020, welche durch CBRE im Auftrag von Vonovia durchgeführt wurde. Darüber hinaus wurden für die Bewertung der bereits beurkundeten Developmentprojekte die geschätzten Fertigstellungskosten sowie der laufende Projektfortschritt herangezogen. Auf dieser Basis wurde der Wert der Vertragsvermögenswerte gemäß IFRS 15 ermittelt.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mio. €	
Immaterielle Vermögenswerte	7,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21,9
Liquide Mittel	3,3
Immobilienvorräte	109,1
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	4,4
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>145,8</b>
Rückstellungen	11,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	29,6
Latente Steuerschulden	18,4
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	6,7
<b>Summe Schulden</b>	<b>66,2</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>79,6</b>
Gegenleistung	111,7
<b>Goodwill</b>	<b>32,1</b>

Im Vergleich zur vorläufigen Allokation der Gesamtgegenleistung zum Stichtag 30. Juni 2020 erfolgte eine geänderte Einschätzung des Fair Values der Immobilienvorräte. Gegenläufig wirkte der Ansatz der passiven latenten Steuern. Im Wesentlichen aufgrund der Fair-Value-Neueinschätzung stieg der Goodwill im Vergleich um 16,5 Mio. €.

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der künftigen Integration der Bien-Ries-Gruppe, insbesondere durch die Nutzung des Developmentprozess-Know-hows sowie der Optimierung der Kostenstrukturen. Er wurde auf die zahlungsmittelgenerierende Einheit Development allokiert.

Seit April 2020 erzielte die Bien-Ries-Gruppe Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development) in Höhe von 78,0 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 6,9 Mio. €. Wenn die Bien-Ries-Gruppe bereits zum 1. Januar 2020 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development) mit 82,1 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS mit -0,5 Mio. € beigetragen.

Der Bruttobuchwert der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 21,9 Mio. €. Dieser Wert umfasst insbesondere die Vertragsvermögenswerte gemäß IFRS 15. Aufgrund der Vertragsbedingungen im Developmentgeschäft sind keine gesonderten Wertminderungen auf die entsprechenden Forderungen zu berücksichtigen, sodass der Bruttobetrag dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Im Geschäftsjahr 2020 sind in Bezug auf die Akquisition der Bien-Ries-Gruppe Transaktionskosten in Höhe von 1,0 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

#### Akquisition der H&L Immobilien GmbH

Am 2. Dezember 2020 hat die Vonovia SE bekanntgegeben, einen Vertrag über den Erwerb von 94,9 % an der H&L Immobilien GmbH (umfirmiert mit HR-Eintrag vom 8. Februar 2021 in: Fjord Immobilien GmbH), Kiel, Deutschland, („H&L“) über ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH unterzeichnet zu haben.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über H&L erlangt hat, ist der 30. Dezember 2020. An diesem Tag erfolgte die Abwicklung des Angebots. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Im Rahmen der vorläufigen Kaufpreisallokation setzt sich die übertragene Gegenleistung des Unternehmenserwerbs wie folgt zusammen:

in Mio. €	
Barkaufpreiskomponente	93,2
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>93,2</b>



Aufgrund der zeitlichen Nähe des Erwerbs zum Abschlussstichtag konnte die Allokation des Gesamtkaufpreises zum 31. Dezember 2020 erst vorläufig erfolgen. Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) von H&L zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen von H&L zum 31. Dezember 2020 sowie bekannten notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mio. €

Investment Properties	123,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,1
Liquide Mittel	2,2
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	0,1
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>125,4</b>
Rückstellungen	0,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	36,6
Latente Steuerschulden	26,1
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	3,4
<b>Summe Schulden</b>	<b>66,6</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>58,8</b>
Gegenleistung	93,2
<b>Goodwill</b>	<b>34,4</b>

Die Bewertung der Investment Properties basiert auf der Fair-Value-Ermittlung zum 31. Dezember 2020, welche durch CBRE im Auftrag von Vonovia durchgeführt wurde.

Der Fair Value der Darlehen wurde als Summe der auf den Erwerbszeitpunkt diskontierten Beträge der zukünftigen Zahlungsströme mittels einer Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) ermittelt. Für die Ermittlung der zukünftigen Zahlungsströme der Darlehen wurden die vertraglich vereinbarten Laufzeiten sowie die Zins- und Tilgungspläne zugrunde gelegt. Die im Rahmen der DCF-Berechnung zur Diskontierung der Zahlungsströme verwendete Zinskurve setzt sich aus einer risikofreien Basiskurve sowie einem Aufschlag für das Risiko der Nichterfüllung („Risiko-Spread“) zusammen.

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der künftigen Integration von H&L, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen Wohneinheiten.

Wenn H&L bereits zum 1. Januar 2020 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung mit 6,8 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS mit 3,0 Mio. € beigetragen.

Der Bruttobuchwert der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 0,4 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2020 sind in Bezug auf die Akquisition von H&L Transaktionskosten in Höhe von 0,6 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

## 5 Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden

### *Kredite und Forderungen*

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

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

Vonovia ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente, für die auf Einzelebene kein Wertminderungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Rating-Verschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (Loss Event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (Loss Event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines Loss Events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und direkt mit dem Buchwert des Finanzinstruments saldiert. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine Verringerung der Wertminderung bestehen, wird diese erfolgswirksam dem Finanzinstrument bis maximal zu dem Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten, der sich ohne die Wertminderung ergeben hätte, zugeschrieben.

### *Derivative Finanzinstrumente*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Bewertung der Cross Currency Swaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen und den US-Dollar Forward Rates (durch den Markt erwartete Wechselkursentwicklung). Die Diskontierung basiert auf Marktzinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Cross

Currency Swaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

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

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

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

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

## **6 Währungsumrechnung**

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

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

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

Basis: 1€	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2019	31.12.2020	2019	2020
HUF – Ungarische Forint	324.34*	-	320.01*	-
SEK – Schwedische Krone	10,45	10,03	10,59	10,48
USD – US-Dollar	1,12	1,23	1,12	1,14

\* Der Stichtagskurs und der Periodendurchschnitt für den ungarischen Forint sind für 2019 für den bzw. bis zum 31. Mai 2019 ermittelt.

## 7 Zuwendungen der öffentlichen Hand

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Vonovia zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 182,4 Mio. € (2019: 444,3 Mio. €) gewährt.

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

### Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2020 anzuwenden. Es ergaben sich hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia.

- > Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards
- > IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“
- > IAS 8 „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehlern“
- > IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“
- > IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“
- > IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“
- > IFRS 9 „Finanzinstrumente“
- > IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

### IFRS 16

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

erforderlich) entfallen. Die Erleichterung ist bis zum 30. Juni 2021 begrenzt.

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

### **Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden**

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2020 noch nicht verpflichtend. Vonovia hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für Vonovia ab
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2018–2020		01.01.2022*
<b>Änderungen von Standards</b>		
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	01.01.2023*
IAS 16, IAS 37 und IFRS 3	„Sachanlagen“, „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ und „Unternehmenszusammenschlüsse“	01.01.2022*
IFRS 4	„Versicherungsverträge“	01.01.2021
IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 und IFRS 16	„Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“, „Versicherungsverträge“, „Finanzinstrumente: Angaben“, „Finanzinstrumente“ und „Leasingverhältnisse“	01.01.2021*
<b>Neue Standards</b>		
IFRS 17	„Versicherungsverträge“	01.01.2023*

\* Noch nicht gebilligt.

### **Schätzungen und Annahmen**

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

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftigerweise erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift Vonovia auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) findet sich in Kapitel [D28] Investment Properties.

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

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

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

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

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

Im Rahmen der Anwendung des IFRS 15 können die Bestimmung des Zeitpunkts der Erfüllung einer Leistungsverpflichtung sowie die Bestimmung des Leistungsfortschritts bei der zeitraumbezogenen Erlöserfassung ermessensbehaftet sein.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

### Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Investment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- > Vonovia bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- > Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Im Rahmen der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 können Ermessensentscheidungen notwendig sein, die sich auf die voraussichtlichen Umsatzerlöse, die Gesamtkosten eines Projekts sowie den Fertigstellungsgrad beziehen. Diese haben Auswirkungen auf die Höhe und die zeitliche Verteilung der Umsatzerlöse.
- > Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein,



insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.

- > Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
- > Die Entscheidung, wie eine Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
- > Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe einzelner zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermessensbehaftet sein. Die im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter, wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate, können ebenfalls ermessensbehaftet sein. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation“ (IAS 36.86) kann es sich bei dem Abgang des Geschäfts- oder Firmenwerts im Rahmen von Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
- > Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann es sich bei einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
- > Die bilanzielle Abbildung eines verpflichtenden Erwerbs von nicht beherrschenden Anteilen nach dem Kontroll-erwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots ist zurzeit nicht abschließend geregelt. Grundsätzlich erfolgt im Rahmen eines öffentlichen Angebots der Erwerb von Anteilen in der zweiten Angebotsfrist zu exakt gleichen Konditionen wie im Zuge der ersten Angebotsfrist und die beiden Erwerbe stehen in einem engen inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang. Somit stellt der Erwerb, auch wenn in zwei Angebotsfristen durchgeführt, einen einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) dar. Nach dem Vollzug des späteren Erwerbs ist die ursprüngliche Kaufpreisallokation zum Erwerbstichtag rückwirkend anzupassen, sodass es zu einer Veränderung der übertragenen Gegenleistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerts kommt.

## 9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Eine besicherte Finanzierung mit 10-jähriger Laufzeit und einem Kreditvolumen von 200,0 Mio. € wurde im Dezember des Geschäftsjahres unterzeichnet. Die Auszahlung dieser Finanzierung ist für den 26. Februar 2021 avisiert.

Am 12. Januar 2021 hat die Vonovia SE eine tokenisierte Namensschuldverschreibung am Online-Marktplatz Firstwire über 20,0 Mio. € mit 3-jähriger Laufzeit begeben. Der Investor ist M.M.Warburg.

Die Vonovia SE hat über ihre niederländische Tochter Vonovia Finance B.V. am 20. Januar 2021 eine Anleihe über 500,0 Mio. € mit 20-jähriger Laufzeit und einer 1,0%-igen Verzinsung begeben.

Der Vorstand der Vonovia SE hat am 11. Januar 2021 beschlossen, die Vonovia Finance B.V., Amsterdam, Niederlande, grenzüberschreitend auf die Vonovia SE zu verschmelzen. Die notariellen Urkunden hierzu waren zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht erstellt.

## Abschnitt (B): Periodenerfolg

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der im Vorjahr erfolgten Akquisitionen nur bedingt vergleichbar.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

### 10 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2019	2020
Mieteinnahmen	2.077,9	2.288,5
Betriebskosten	762,9	780,9
<b>Erlöse aus der Vermietung</b>	<b>2.840,8</b>	<b>3.069,4</b>
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	69,9	77,7
	<b>2.910,7</b>	<b>3.147,1</b>

### 11 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2019	2020
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	227,1	321,3
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-158,0	-217,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>69,1</b>	<b>103,9</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	283,6	265,0
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-283,6	-265,0
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	59,7	78,2
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>59,7</b>	<b>78,2</b>
	<b>128,8</b>	<b>182,1</b>

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2020 zu einem positiven Ergebnis von 78,2 Mio. € (2019: 59,7 Mio. €).

### 12 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien-vorräten (Development)

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development) in Höhe von 297,7 Mio. € (2019: 249,5 Mio. €) setzen sich zusammen aus 194,4 Mio. € (2019: 183,3 Mio. €) zeitraumbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten sowie 103,3 Mio. € (2019: 66,2 Mio. €) zeitpunktbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 121,5 Mio. € (2019: 59,4 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angesetzt. In diesem Wert sind zum Berichtsstichtag 87,1 Mio. € (2019: 114,2 Mio. €) erhaltene Anzahlungen berücksichtigt.

Den verbleibenden Leistungsverpflichtungen, die zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt sind, ist ein Transaktionspreis in Höhe von 124,2 Mio. € (2019: 59,0 Mio. €) zugeordnet. Mit der erlöswirksamen Erfassung dieser Beträge wird innerhalb der nächsten drei Geschäftsjahre gerechnet, wobei auf 2021 ein Betrag von 87,4 Mio. €, für 2022 ein Betrag von 36,6 Mio. € und für 2023 ein Betrag von 0,2 Mio. € entfällt.

### 13 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden für die Bestände Deutschland und Österreich nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts durch die eigene Bewertungsabteilung bewertet. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Für die Bestände in Schweden erfolgt die Bewertung durch externe Gutachter. Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2020 zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 3.719,8 Mio. € (2019: 4.131,5 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel [D28] Investment Properties). Hierin enthalten sind -1,8 Mio. € (2019: 2,7 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

Ebenfalls enthalten ist das Bewertungsergebnis aus im Bau befindlichen Gebäuden (Neubau/Development to hold), die im Berichtszeitraum fertiggestellt wurden und in die Bewirtschaftung übergegangen sind. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte im Geschäftsjahr 2020 ein Bewertungseffekt in Höhe von 62,0 Mio. € (2019: 58,9 Mio. €).

Das Bewertungsergebnis 2020 beruht neben der Investitionstätigkeit und der starken Entwicklung des operativen Geschäfts von Vonovia im Wesentlichen auf der aktuell hohen Marktdynamik bei Wohnimmobilien. Diese zeigt sich sowohl in der Mietpreisentwicklung, aber insbesondere auch in der Steigerung der Immobilienkaufpreise, letztere hervorgerufen u. a. durch sinkende Renditeerwartungen (Yield

Compression) auf der Nachfrageseite. Derzeit beobachten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte zum 31.12.2020 durch die Corona-Pandemie.

### 14 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 659,4 Mio. € (2019: 687,2 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

### 15 Materialaufwand

in Mio. €	2019	2020
Aufwendungen für Betriebskosten	729,2	780,5
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	628,9	586,4
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	104,9	126,5
	<b>1.463,0</b>	<b>1.493,4</b>

### 16 Personalaufwand

in Mio. €	2019	2020
Löhne und Gehälter	436,7	488,0
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	99,0	106,9
	<b>535,7</b>	<b>594,9</b>

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 3,6 Mio. € (2019: 3,1 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 0,4 Mio. € (2019: 2,3 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit 17,5 Mio. € (2019: 15,3 Mio. €) enthalten (siehe Kapitel [E38] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 41,4 Mio. € (2019: 37,9 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2020 waren 10.622 Mitarbeiter (31.12.2019: 10.345) bei Vonovia beschäftigt, der Jahresdurchschnitt betrug 10.572 Mitarbeiter (2019: 10.114). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2020 510 Auszubildende (31.12.2019: 473) bei Vonovia beschäftigt.

## 17 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2019	2020
Versicherungsentschädigungen	46,3	54,1
Auflösung von Rückstellungen	16,9	33,4
Schadenersatz und Kosten- erstattungen	12,1	15,6
Mahn- und Inkassogebühren	6,2	5,9
Auflösung von Wertberichtigungen	1,8	4,3
Übrige Sonstige	22,4	49,7
	<b>105,7</b>	<b>163,0</b>

Der Anstieg der übrigen sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus der Neueinschätzung eines Abfindungsanspruchs für nicht beherrschende Anteile, der zu einem Ertrag in Höhe von 18,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2020 führte (2019: 0,0 Mio. €).

## 18 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2019	2020
Beratungskosten und Prüfungs- gebühren	64,2	47,6
Kfz- und Reisekosten	35,2	30,5
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	21,0	24,4
Zuführung zu Rückstellungen	9,6	21,5
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	16,5	17,7
Verwaltungsdienstleistungen	12,8	16,9
Kosten für Werbung	13,6	16,6
Versicherungsschäden	7,0	12,1
Nicht aktivierbare Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen	5,7	5,2
Wertberichtigungen	4,7	4,3
Verkaufskosten Immobilienvorräte	5,7	4,1
Mahn- und Inkassogebühren	3,9	3,3
Gerichts- und Notarkosten	2,8	2,6
Verkaufsnebenkosten	5,6	1,4
Übrige Sonstige	87,0	70,6
	<b>295,3</b>	<b>278,8</b>

## 19 Zinserträge

in Mio. €	2019	2020
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7,0	20,0
	<b>8,9</b>	<b>21,9</b>

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Erträge aus einer Bondemission über Pari in Höhe von 11,9 Mio. € (2019: 0,0 Mio. €).

## 20 Zinsaufwendungen

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

in Mio. €	2019	2020
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	349,7	374,0
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	17,2	16,8
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-18,9	-48,6
Effekte aus der Bewertung von Swaps	17,9	42,4
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	28,1	6,2
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	10,0	6,2
Zinsaufwand Leasing	14,0	16,1
Sonstige Finanzaufwendungen	-0,5	-1,7
	<b>417,5</b>	<b>411,4</b>

Die Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten Entgelte für die außerplanmäßige Rückführung von Darlehen während der Zinsfestschreibungszeit.

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

in Mio. €	2019	2020
Zinserträge	8,9	21,9
Zinsaufwendungen	-417,5	-411,4
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-408,6</b>	<b>-389,5</b>
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19	8,6	5,6
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	1,4	0,6
Zinsergebnis Leasing	14,0	16,1
<b>Zu klassifizierendes Zinsergebnis</b>	<b>-384,6</b>	<b>-367,2</b>

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

in Mio. €	2019	2020
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	8,9	21,8
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-35,1	-59,2
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-358,4	-329,8
<b>Klassifiziertes Zinsergebnis</b>	<b>-384,6</b>	<b>-367,2</b>

## 21 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	2019	2020
Währungseffekte	37,2	4,8
Beteiligungsergebnis	11,8	13,4
Transaktionskosten	-22,9	-18,9
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	-2,1	-31,4
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-	-0,5
	<b>24,0</b>	<b>-32,6</b>

Die Währungseffekte resultieren im Wesentlichen aus Finanzierungsbeziehungen mit schwedischen Tochtergesellschaften.

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 9,3 Mio. €

(2019: 8,2 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Darüber hinaus sind Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 2,4 Mio. € (2019: 1,7 Mio. €) enthalten.

Die Veränderung des Finanzergebnisses im Zusammenhang mit Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen von -2,1 Mio. € im Jahr 2019 auf -31,4 Mio. € im Jahr 2020 resultiert insbesondere aus deren Jahresendbewertung. Im Zuge der Überprüfung und Neustrukturierung der Beziehungen zu Minderheitsgesellschaften ist der Bestand an Kaufpreisverpflichtungen aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen zum Berichtszeitpunkt signifikant angestiegen.

## 22 Ertragsteuern

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde wie für 2019 auch für 2020 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 33,1% herangezogen. Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz unverändert 25,0%, für die in Schweden ansässigen Gesellschaften liegt er bei 20,6%.

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

in Mio. €	2019	2020
Laufende Ertragsteuern	55,2	57,7
Aperiodische laufende Ertragsteuern	1,6	-14,6
Latente Steuern – temporäre Differenzen	1.861,0	1.607,5
Latente Steuern – Verlustvorträge	-73,2	23,8
	<b>1.844,6</b>	<b>1.674,4</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2020 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2019: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 17,3 % (2019: 17,3 %) ergibt sich für 2020 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 33,1 % (2019: 33,1 %). Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 25,0 % (2019: 25,0 %), für die Gesellschaften in Schweden 21,4 % (2019: 21,4 %). Die Vonovia Finance B.V. unterliegt mit ihren Einkünften dem niederländischen Steuerrecht; laufende Steuer fällt dort in Höhe von 2,8 Mio. € (2019: 3,1 Mio. €) an. Die weiteren in den Niederlanden ansässigen immobilienhaltenden Gesellschaften sind in Deutschland beschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Diese und die anderen ausländischen Gesellschaften zahlen in den Ansässigkeitsstaaten aus Konzernsicht unwesentliche Steuern.

Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstücks Kürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt. Wegen des Wegfalls der erweiterten Grundstücks Kürzung bei einer Reihe von BUWOG-Gesellschaften im Jahr 2019 waren passive latente Steuern dort abweichend zu 2018 auch mit Gewerbesteuer zu bewerten. Dieser Effekt löste im Vorjahr einen latenten Steueraufwand von 191,0 Mio. € aus. Im Jahr 2020 waren die latenten Steuern bei allen relevanten Gesellschaften auch mit Gewerbesteuer bewertet, sodass der dargestellte Effekt nicht stattgefunden hat.

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 20,6 Mio. € (31.12.2019: 16,9 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Zum 31. Dezember 2020 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.961,3 Mio. € (31.12.2019: 4.040,4 Mio. €) sowie gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.171,5 Mio. € (31.12.2019: 2.242,8 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit

gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Im Ausland bestehen zum 31. Dezember 2020 körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 676,2 Mio. € (31.12.2019: 690,9 Mio. €) und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 16,4 Mio. € (2019: 15,4 Mio. €), für die ebenfalls aktive latente Steuern gebildet wurden, soweit ihre Realisierbarkeit hinreichend wahrscheinlich ist. Die Minderung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Gewinnen in einzelnen Gesellschaften und der damit verbundenen Nutzung der Verlustvorträge.

Für in- und ausländische körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 870,2 Mio. € (31.12.2019: 880,3 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert, hiervon sind im Geschäftsjahr 2020 25,5 Mio. € (2019: 20,0 Mio. €) neu entstanden. Diese Verlustvorträge sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf die neu entstandenen körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge resultiert ein Steuereffekt von 4,3 Mio. € (2019: 3,6 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 562,1 Mio. € (31.12.2019: 559,9 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 11,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2020 neu entstanden (2019: 12,2 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 1,8 Mio. € (2019: 2,0 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf bereits im Vorjahr bestehende temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2020 zu Aufwand in Höhe von 6,3 Mio. € (2019: Ertrag in Höhe von 22,6 Mio. €).

Latente Steuern auf Zinsvorträge werden aktiviert, soweit es wahrscheinlich ist, dass der Zinsvortrag in der Zukunft genutzt werden kann. Aufgrund der Kapitalstruktur des Konzerns ist die Nutzung eines Zinsvortrags in der Zukunft nicht wahrscheinlich. Deshalb werden auf inländische Zinsvorträge in Höhe von 1.059,4 Mio. € (31.12.2019: 919,9 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt, hiervon sind im Geschäftsjahr 2020 171,6 Mio. € (2019: 150,7 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt im Inland 55,5 Mio. € (2019: 50,0 Mio. €). Seit 2019 gibt es in Schweden eine mit der deutschen Zinsschranke vergleichbare Regelung. Deshalb werden auch in Schweden auf Zinsvorträge in Höhe von 102,0 Mio. € (2019: 47,6 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Hiervon sind im Geschäftsjahr 2020 57,8 Mio. € (2019: 20,6 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz der latenten Steuern resultierende Steuereffekt beträgt in Schweden 11,9 Mio. € (2019: 4,2 Mio. €).



Die Überleitungsrechnung zwischen dem effektiv ausgewiesenen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem im Inland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung.

in Mio. €	2019	2020
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>3.138,9</b>	<b>5.014,4</b>
Ertragsteuersatz in %	33,1	33,1
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>1.039,0</b>	<b>1.659,8</b>
Gewerbesteuereffekte	161,6	-57,4
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	55,8	58,8
Steuerfreies Einkommen	-49,4	-35,4
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-22,6	6,3
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge	59,8	73,5
Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	-22,8	19,8
Steuereffekt aus Impairment Geschäfts- oder Firmenwert	697,3	-
Abweichende ausländische Steuersätze	-68,1	-40,7
Übrige Steuereffekte (netto)	-6,0	-10,3
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>1.844,6</b>	<b>1.674,4</b>
<b>Effektiver Ertragsteuersatz in %</b>	<b>58,8</b>	<b>33,4</b>

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

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020
Immaterielle Vermögenswerte	6,5	-
Investment Properties	1,8	12,1
Sachanlagen	35,7	37,3
Finanzielle Vermögenswerte	1,3	3,2
Sonstige Vermögenswerte	101,2	158,5
Pensionsrückstellungen	99,6	104,4
Übrige Rückstellungen	23,5	22,5
Verbindlichkeiten	134,0	120,1
Steuerliche Verlustvorträge	929,7	905,9
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>1.333,3</b>	<b>1.364,0</b>

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020
Immaterielle Vermögenswerte	19,4	20,2
Investment Properties	10.290,7	11.959,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	21,4	38,7
Sachanlagen	8,5	9,2
Finanzielle Vermögenswerte	0,8	26,4
Sonstige Vermögenswerte	118,9	153,5
Übrige Rückstellungen	78,4	78,5
Verbindlichkeiten	24,1	20,9
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>10.562,2</b>	<b>12.307,2</b>
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>9.228,9</b>	<b>10.943,2</b>

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020
Aktive latente Steuern	59,3	16,4
Passive latente Steuern	9.288,2	10.959,6
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>9.228,9</b>	<b>10.943,2</b>

Der Zuwachs an passiven latenten Steuern stammt überwiegend aus Investment Properties.



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

in Mio. €	2019	2020
<b>Überhang Passive latente Steuern zum 1. Januar</b>	<b>7.177,8</b>	<b>9.228,9</b>
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	1.787,7	1.631,3
Latente Steuern in Zusammenhang mit Erst- und Entkonsolidierungen	294,4	43,4
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf EK-Instrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden	-4,3	0,2
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-17,5	-5,8
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente	0,7	4,7
Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern auf abgegrenzte Kapitalbeschaffungskosten in Zusammenhang mit der Begebung eines Hybrids mit unbegrenzter Laufzeit	-0,2	-0,3
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten für Kapitalerhöhungen	-2,2	-2,9
Effekte aus der Währungsumrechnung	3,2	48,5
Umstellung IFRS 16	-10,9	
Sonstiges	0,2	-4,8
<b>Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember</b>	<b>9.228,9</b>	<b>10.943,2</b>

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 31.244,0 Mio. € (31.12.2019: 27.785,0 Mio. €) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5 % der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der deutschen Besteuerung unterliegen, sodass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

## Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

### 23 Segmentberichterstattung

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

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

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

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

Das Segment **Development** fasst die Developmentaktivitäten länderübergreifend zusammen und beinhaltet die Projektentwicklung neuer Wohngebäude. Die Zusammenfassung unserer Developmentaktivitäten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichts-

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

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

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

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.–31.12.2020</b>								
<b>Segmenterlöse</b>	<b>2.285,9</b>	<b>1.104,6</b>	<b>382,4</b>	<b>597,1</b>	<b>4.370,0</b>	<b>984,8</b>	<b>-1.323,7</b>	<b>4.031,1</b>
davon externe Erlöse	2.285,9	51,6	382,4	298,9	3.018,8	984,8	27,5	4.031,1
davon interne Erlöse		1.053,0		298,2	1.351,2	-	-1.351,2	-
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-308,9		-308,9	-173,5		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			34,9		34,9	27,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-321,1				-321,1			
Herstellkosten Development to sell				-235,9	-235,9			
Herstellkosten Development to hold**				-235,4	-235,4		235,4	
Operative Kosten	-410,6	-952,3	-16,0	-14,9	-1.393,8	-5,6	992,0	
Betriebskosten						-780,9		
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.554,2</b>	<b>152,3</b>	<b>92,4</b>	<b>110,9</b>	<b>1.909,8</b>	<b>52,7</b>	<b>-96,3</b>	<b>1.866,2</b>
Sondereinflüsse								-61,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								15,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen								2,4
<b>EBITDA IFRS</b>								<b>1.822,4</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								3.719,8
Abschreibungen und Wertminderungen								-92,3
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-13,4
Zinserträge								21,9
Zinsaufwendungen								-411,4
Übriges Finanzergebnis								-32,6
<b>EBT</b>								<b>5.014,4</b>
<b>Ertragsteuern</b>								<b>-1.674,4</b>
<b>Periodenergebnis</b>								<b>3.340,0</b>

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

\*\* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen 2020 in Höhe von 0,8 Mio. € (2019: 0,0 Mio. €).

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2019</b>								
<b>Segmenterlöse**</b>	<b>2.074,9</b>	<b>1.154,8</b>	<b>365,1</b>	<b>516,9</b>	<b>4.111,7</b>	<b>908,5</b>	<b>-1.349,3</b>	<b>3.670,9</b>
davon externe Erlöse	2.074,9	50,6	365,1	250,6	2.741,2	908,5	21,2	3.670,9
davon interne Erlöse		1.104,2		266,3	1.370,5	-	-1.370,5	-
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-302,9		-302,9	-138,7		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			44,5		44,5	13,0		
Aufwendungen für Instandhaltung	-308,9				-308,9			
Herstellkosten Development to sell				-197,3	-197,3			
Herstellkosten Development to hold				-207,4	-207,4		207,4	
Operative Kosten	-328,6	-1.008,5	-14,8	-27,7	-1.379,6	-8,4	1.039,1	
Betriebskosten						-762,9		
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.437,4</b>	<b>146,3</b>	<b>91,9</b>	<b>84,5</b>	<b>1.760,1</b>	<b>11,5</b>	<b>-102,8</b>	<b>1.668,8</b>
Sondereinflüsse								-93,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								2,2
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen								1,7
<b>EBITDA IFRS</b>								<b>1.579,6</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								4.131,5
Abschreibungen und Wertminderungen								-2.175,8
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-11,8
Zinserträge								8,9
Zinsaufwendungen								-417,5
Übriges Finanzergebnis								24,0
<b>EBT</b>								<b>3.138,9</b>
<b>Ertragsteuern</b>								<b>-1.844,6</b>
<b>Periodenergebnis</b>								<b>1.294,3</b>

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

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

Im Zuge der Umstellung der internen Berichterstattung erfolgte eine Anpassung des Ausweises der Segmenterlöse. Die entsprechenden Vorjahresangaben wurden angepasst. Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich im Wesentlichen folgende Anpassungen:

> Der Ausweis der externen Umsätze Value-add (vorher 248,4 Mio. €) wird um Erlöse reduziert, die im Rahmen von Dienstleistungen an das Segment Rental belastet werden und dort als Bestandteil der Betriebskostenabrechnungen an die Mieter weitergegeben werden (185,8 Mio. €).

> Die Betriebskostenumsätze werden vollständig unter den externen Erlösen Sonstiges ausgewiesen. Zuvor waren diese in den Segmenten Value-add (185,8 Mio. €) sowie in der Konsolidierung ausgewiesen (577,1 Mio. €).

> Die internen Erlöse Value-add wurden um die Erlöse aus der Steuerung von Nachunternehmern in Höhe von 509,8 Mio. € reduziert und um Erlöse erhöht, die im Rahmen von Dienstleistungen an das Segment Rental belastet werden und dort als Bestandteil der Betriebskostenabrechnungen an die Mieter weitergegeben werden (185,8 Mio. €).

- > Im Segment Development wird der Verkehrswert (266,3 Mio. €) für fertiggestellte Neubauten als interner Erlös gezeigt. Die zugehörigen Herstellkosten werden unter den Herstellungskosten Development to hold ausgewiesen (207,4 Mio. €).
- > Die internen Erlöse werden vollständig in der Spalte „Konsolidierung“ eliminiert. Den Betriebskostenerlösen wird ein betragsgleicher Wert in den Kosten gegenübergestellt, da der Betriebskostensaldo den operativen Kosten des Segments Rental zugeordnet ist.

Die operativen Kosten der Segmente wurden jeweils entsprechend des geänderten Umsatzausweises angepasst. Daher führt der geänderte Umsatzausweis somit nicht zu einer Änderung des Ausweises der Adjusted EBITDAs pro Segment.

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development jeweils ein Adjusted EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total des Konzerns. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen die Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionenprojekte inklusive Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt).

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2020 bei 61,5 Mio. € (2019: 93,1 Mio. €). Im 3. Quartal 2020 wurden Erträge resultierend aus der Neueinschätzung eines Abfindungsanspruchs für nicht beherrschende Anteile in Höhe von 18,1 Mio. € berücksichtigt. Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

in Mio. €	2019	2020
Transaktionen*	48,2	24,0
Personalbezogene Sachverhalte	13,2	27,5
Geschäftsmodelloptimierung	27,6	13,9
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	4,1	-3,9
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>93,1</b>	<b>61,5</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen und andere Folgekosten.

Die Aufgliederung der konzernexternen Erlöse aus Verträgen mit Kunden (gemäß IFRS 15.114f.) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Konsolidierung	Summe
<b>01.01.-31.12.2020</b>							
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	645,7	-	645,7
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	234,9	-	86,4	-	321,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	-	-	297,7	-	-	297,7
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden		50,2				27,5	77,7
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>-</b>	<b>50,2</b>	<b>234,9</b>	<b>297,7</b>	<b>732,1</b>	<b>27,5</b>	<b>1.342,4</b>
davon zeitraumbezogen	-	-	-	194,4	-	-	194,4
davon zeitpunktbezogen	-	50,2	234,9	103,3	732,1	-	1.120,5
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	2.285,9	1,4	-	1,2		-	2.288,5
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	135,2	-	135,2
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	147,5	-	117,5	-	265,0
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>2.285,9</b>	<b>1,4</b>	<b>147,5</b>	<b>1,2</b>	<b>252,7</b>	<b>-</b>	<b>2.688,7</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2.285,9</b>	<b>51,6</b>	<b>382,4</b>	<b>298,9</b>	<b>984,8</b>	<b>27,5</b>	<b>4.031,1</b>
<b>01.01.-31.12.2019</b>							
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	627,3	-	627,3
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	184,9	-	42,2	-	227,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	-	-	249,5	-	-	249,5
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	48,7	-	-		21,2	69,9
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>-</b>	<b>48,7</b>	<b>184,9</b>	<b>249,5</b>	<b>669,5</b>	<b>21,2</b>	<b>1.173,8</b>
davon zeitraumbezogen	-	-	-	183,6	-	-	183,6
davon zeitpunktbezogen	-	48,7	184,9	65,9	669,5	-	990,2
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	2.074,9	1,9	-	1,1	-	-	2.077,9
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	135,6	-	135,6
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	180,2	-	103,4	-	283,6
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>2.074,9</b>	<b>1,9</b>	<b>180,2</b>	<b>1,1</b>	<b>239,0</b>	<b>-</b>	<b>2.497,1</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2.074,9</b>	<b>50,6</b>	<b>365,1</b>	<b>250,6</b>	<b>908,5</b>	<b>21,2</b>	<b>3.670,9</b>

\* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

Die externen Erlöse und langfristigen Vermögenswerte, ausgenommen von Finanzinstrumenten, latente Steueransprüche, Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie Rechte aus Versicherungsverträgen teilen sich

wie folgt auf das Herkunftsland von Vonovia sowie Drittländer auf. Die Erlöse und das Vermögen werden auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit zugeordnet.

in Mio. €	Externe Erlöse		Vermögen	
	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020
Deutschland	3.087,0	3.299,0	44.969,4	49.902,9
Österreich	415,6	393,4	3.067,9	3.189,9
Schweden	168,1	338,7	6.777,8	7.294,5
Frankreich	0,0	0,0	104,1	110,7
Sonstige Länder	0,2	0,0	88,1	117,5
<b>Summe</b>	<b>3.670,9</b>	<b>4.031,1</b>	<b>55.007,3</b>	<b>60.615,5</b>

## 24 Ergebnis je Aktie

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

	2019	2020
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	1.147,0	3.228,5
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	532.734.172	550.416.020
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>2,15</b>	<b>5,87</b>

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

## 25 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 der Vonovia SE in Höhe von 1.000.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 956.349.535,31 € auf die 565.887.299 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2020 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 1,69 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 43.650.464,69 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2020 hinausgehen.

Wie für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 soll auch für die Dividende des Geschäftsjahres 2020, zahlbar nach der Hauptversammlung am 16. April 2021, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.



## Abschnitt (D): Vermögen

### 26 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Li- zenzen und ähnli- che Rechte	Selbst erstellte Software	Kundenstamm und Wettbe- werbsverbot	Markenrechte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>						
Stand: 1. Januar 2020	85,7	5,1	10,4	66,6	4.514,9	4.682,7
Zugänge durch Unternehmens- zusammenschluss	3,5	0,2	3,4	-	66,5	73,6
Zugänge	24,5	1,8	-	-	-	26,3
Abgänge	-4,8	-	-	-	-	-4,8
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung	-	-	-	-	35,4	35,4
Umbuchungen	-1,2	-	-	-	-	-1,2
Stand: 31. Dezember 2020	107,7	7,1	13,8	66,6	4.616,8	4.812,0
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2020	49,7	3,1	3,7	-	3.122,0	3.178,5
Abschreibungen des Berichtsjahres	21,4	1,6	3,5	-	-	26,5
Abgänge	-4,8	-	-	-	-	-4,8
Wertveränderungen aus Währungs- umrechnung	-	-	-	-	0,1	0,1
Stand: 31. Dezember 2020	66,3	4,7	7,2	-	3.122,1	3.200,3
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2020	41,4	2,4	6,6	66,6	1.494,7	1.611,7
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>						
Stand: 1. Januar 2019	68,3	6,7	8,5	66,6	3.860,9	4.011,0
Zugänge durch Unternehmens- zusammenschluss	3,5	-	-	-	644,9	648,4
Zugänge	17,0	1,5	1,9	-	-	20,4
Abgänge	-8,0	-	-	-	-	-8,0
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung	0,1	-	-	-	9,1	9,2
Umbuchungen	4,8	-3,1	-	-	-	1,7
Stand: 31. Dezember 2019	85,7	5,1	10,4	66,6	4.514,9	4.682,7
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2019	41,6	4,9	2,8	-	1.018,5	1.067,8
Zugänge durch Unternehmens- zusammenschluss	0,7	-	-	-	-	0,7
Abschreibungen des Berichtsjahres	11,9	1,3	0,9	-	-	14,1
Wertminderung	-	-	-	-	2.103,5	2.103,5
Abgänge	-8,0	-	-	-	-	-8,0
Umbuchungen	3,5	-3,1	-	-	-	0,4
Stand: 31. Dezember 2019	49,7	3,1	3,7	-	3.122,0	3.178,5
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2019	36,0	2,0	6,7	66,6	1.392,9	1.504,2

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

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

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

---

### **Kundenbeziehungen und ähnlichen Werte**

Im Rahmen der Kaufpreisallokation der BUWOG-Gruppe wurde der Markenname „BUWOG“ für das Entwicklungsgeschäft als wesentlicher Vermögenswert mit unbestimmter Nutzungsdauer identifiziert und unverändert mit einem Wert von 66,6 Mio. € angesetzt. Hinweise auf Wertminderungen lagen nicht vor.

## **Geschäfts- oder Firmenwerte**

---

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

---

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

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

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

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

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

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

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

---

## Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten

in Mio. €	Segment Rental			Segment Value-add	Segment Development	nicht allokiert	Konzern
	GB Nord	GB West	GB Schweden				
<b>Geschäfts- oder Firmenwerte 2019</b>	<b>73,7</b>	<b>84,0</b>	<b>192,9</b>	<b>278,5</b>	<b>106,1</b>	<b>657,7</b>	<b>1.392,9</b>
Zugang durch Akquisitionen					32,1	34,4	66,5
Allokation			657,7			-657,7	0,0
Wertänderung durch Wechselkurseffekte			35,3				35,3
<b>Geschäfts- oder Firmenwerte 2020</b>	<b>73,7</b>	<b>84,0</b>	<b>885,9</b>	<b>278,5</b>	<b>138,2</b>	<b>34,4</b>	<b>1.494,7</b>
WACC vor Steuern 31.12.2020 in %	3,8	3,8	3,6	3,9	6,0		-
WACC vor Steuern 31.12.2019 in %	3,8	3,8	3,8	4,1	4,8		-
Geplante nachhaltige Wachstumsrate 2020 in %	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0		1,0
Geplante nachhaltige Wachstumsrate 2019 in %	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0		1,0

Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen zum 31. Dezember 2020 1.494,7 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2019 haben sich die Geschäfts- oder Firmenwerte damit um 101,8 Mio. € erhöht. Währungsänderungen gegenüber der schwedischen Krone führten zu einem Anstieg in Höhe von 35,3 Mio. €. Die Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss in Höhe von 66,5 Mio. € resultieren aus einem Zugang durch die Akquisition der Bien-Ries GmbH in Höhe von 32,1 Mio. €, sowie dem Zugang in Höhe von 34,4 Mio. € aus dem Erwerb der H&L Immobilien GmbH.

Der Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb der H&L Immobilien GmbH ist dabei, aufgrund der vorläufigen Kaufpreisallokation, noch nicht auf eine zahlungsmittelgenerierende Einheit zum Stichtag allokiert.

Die im 4. Quartal durchgeführte verpflichtende jährliche Werthaltigkeitsprüfung bestätigte die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte.

Hierbei wurde im Rahmen des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.19 zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten Detailplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Dieser wurde aus der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzernebene abgeleitet. Wesentliche Parameter für die Ermittlung des Nutzungswerts sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) und die erwarteten Mittelzu- und -abflüsse. Für das Segment Development wurde die Fünfjahresplanung zum Zwecke der

Abbildung eines „eingeschwungenen Zustands“ um ein sechstes, nachhaltiges Planjahr ergänzt.

Die Wachstumsrate für die ZGE des Segments Rental wurde regionalspezifisch auf Basis der Ist-Mieten ermittelt und auf 1,0 % für das Segment in Summe begrenzt. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünfjahresplanung in Bezug auf die regionalen Geschäftsbereiche des Segments Rental sind die Steigerung der Bruttomieteinnahmen um durchschnittlich 2,3 % p. a. sowie die geplante Leerstandsquote von 2,4 % am Ende des Detailplanungszeitraums.

Die Entwicklung des Segments Value-add ist im Wesentlichen geprägt durch die Ausweitung bestehender Geschäftsfelder (Handwerkerorganisation, Multimedia, WEG-Verwaltung, Smart-Metering u. a.). Dem gegenüber steht eine Steigerung der operativen Kosten unter Berücksichtigung der Inflationsrate. Die Entwicklungen dieser Werte entsprechen den Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells. Aus dem letzten Detailplanungsjahr wurden die Cashflows zur Berechnung der ewigen Rente abgeleitet.

Das Segment Development ist gekennzeichnet durch die Errichtung neuer Gebäude für den eigenen Bestand sowie durch den Verkauf an Dritte. Wesentliche Treiber für die Ergebnisse des Segments Development sind die Investitionskosten, die Anzahl der verkauften Einheiten sowie die erzielbaren Verkaufsmargen.

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

Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als Dreimonatsdurchschnitt nach der Svensson-Methode ermittelten risikolosen Zinssatz, einer Marktrisikoprämie sowie einem verschuldeten Beta. Das verschuldete Beta und die verwendeten Eigenkapitalquoten

sind auf Basis eines Peer-Vergleichs bestimmt. Zudem wurde für das Segment Development noch ein länderspezifischer Kostenzuschlag ermittelt. Die wesentlichen Parameter sind in folgender Tabelle dargestellt:

### Parameter der WACC-Ermittlung

	Segment Rental		Segment Value-add	Segment Development
	Deutschland	Schweden		
<b>31.12.2020</b>				
Risikoloser Zinssatz in %	-0,20	-0,20	-0,20	-0,20
Marktrisikoprämie in %	7,75	7,75	7,75	7,75
Verschuldetes Beta	0,65	0,65	0,65	0,84
Länderspezifischer Aufschlag in %	-	-	-	0,12
<b>31.12.2019</b>				
Risikoloser Zinssatz in %	0,18	0,18	0,18	0,18
Marktrisikoprämie in %	7,75	7,75	7,75	7,75
Verschuldetes Beta	0,52	0,53	0,52	0,62
Länderspezifischer Aufschlag in %	-	0,10	-	0,08

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten wird sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

	Segment Rental			Segment Value-add	Segment Development
	GB Nord	GB West	GB Schweden		
Geschäfts- oder Firmenwerte 2020 in Mio. €	73,7	84,0	885,9	278,5	138,2
Impairment setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	0,05	0,17	0,25	9,70	3,40
vollständige Abschreibung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	0,06	0,18	0,55	19,50	4,40

Bei einem Rückgang der geplanten nachhaltigen Wachstumsrate um 0,25 Prozentpunkte käme es im Geschäftsbereich Nord zu einer vollständigen Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 73,7 Mio. €. Im Geschäftsbereich West führt ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate in Höhe von 0,25 Prozentpunkten zu einer vollständigen Wertminderung in Höhe von 84,0 Mio. €. Der geschätzte erzielbare Betrag für den Geschäftsbereich Nord übersteigt dessen Buchwert um 184,8 Mio.€ und den des Geschäftsbereichs West um 810,3 Mio.€.

Für den Geschäftsbereich Schweden, die Segmente Value-add und Development führt ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate in Höhe von 0,25 Prozentpunkten zu keiner Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts.

## 27 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2020	193,5	51,7	228,9	474,1
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	2,2	-	0,6	2,8
Zugänge	12,0	12,9	68,9	93,8
Aktiviert Modernisierungskosten	1,7	0,6	0,2	2,5
Abgänge	-6,0	-0,1	-14,8	-20,9
Umbuchungen von Investment Properties	10,7	-	-	10,7
Umbuchungen nach Investment Properties	-12,8	-	-	-12,8
Sonstige Umbuchungen	-	0,1	0,1	0,2
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-	0,0	0,3	0,3
Stand: 31. Dezember 2020	201,3	65,2	284,2	550,7
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2020	9,9	26,9	78,7	115,5
Abschreibungen des Berichtsjahres	4,3	9,8	51,7	65,8
Wertminderungen	0,5	-	-	0,5
Wertaufholungen	-0,6	-	-	-0,6
Abgänge	-4,1	-0,2	-14,1	-18,4
Sonstige Umbuchungen	-	0,4	-0,3	0,1
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-	0,1	0,1	0,2
Stand: 31. Dezember 2020	10,0	37,0	116,1	163,1
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2020	191,3	28,2	168,1	387,6
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2019	143,8	46,0	130,3	320,1
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	0,6	2,7	3,3
Zugänge von Nutzungsrechten aufgrund der Erstanwendung IFRS 16	29,1	-	53,1	82,2
Zugänge	28,0	5,1	59,0	92,1
Aktiviert Modernisierungskosten	1,8	0,0	0,1	1,9
Erhaltene Zuschüsse	-1,0	-	-	-1,0
Abgänge	-0,4	-	-10,0	-10,4
Umbuchungen von Investment Properties	3,3	-	-	3,3
Umbuchungen nach Investment Properties	-11,1	-	-	-11,1
Sonstige Umbuchungen	-	-	-6,3	-6,3
Stand: 31. Dezember 2019	193,5	51,7	228,9	474,1
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2019	6,3	20,6	42,8	69,7
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	0,5	1,9	2,4
Abschreibungen des Berichtsjahres	4,2	5,8	47,8	57,8
Wertminderungen	0,5	-	-	0,5
Wertaufholungen	-0,7	-	-	-0,7
Abgänge	-0,4	-	-8,7	-9,1
Sonstige Umbuchungen	-	-	-5,1	-5,1
Stand: 31. Dezember 2019	9,9	26,9	78,7	115,5
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2019	183,6	24,8	150,2	358,6

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Gegenstände des Sachanlagevermögens** werden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet.

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

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

Zum 31. Dezember 2020 sind in der Position selbst genutzte Immobilien 107,9 Mio. € (31.12.2019: 106,2 Mio. €) enthalten, die im Wesentlichen Herstellungskosten für den Neubau der Vonovia Zentrale, Bochum, sowie für die BUWOG Zentrale, Wien, Österreich, beinhalten.

Des Weiteren sind die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 36,3 Mio. € (31.12.2019: 30,6 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

## 28 Investment Properties

in Mio. €

<b>Stand 1. Januar 2020</b>	<b>52.736,6</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	123,0
Zugänge	605,1
Aktiviert Modernisierungskosten	1.114,5
Erhaltene Zuschüsse	-19,6
Umbuchungen nach Sachanlagen	-10,7
Umbuchungen von Sachanlagen	12,8
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	42,2
Umbuchungen von Vorräten in Bau	14,2
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-88,2
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-298,1
Abgänge	-217,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.719,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	78,2
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	257,2
<b>Stand: 31. Dezember 2020</b>	<b>58.071,8</b>

<b>Stand 1. Januar 2019</b>	<b>43.490,9</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	3.202,9
Zugänge von Nutzungsrechten aufgrund der Erstanwendung IFRS 16	217,9
Zugänge	983,9
Aktiviert Modernisierungskosten	1.117,6
Erhaltene Zuschüsse	-14,2
Sonstige Umbuchungen	-2,8
Umbuchungen von Sachanlagen	11,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-3,3
Umbuchungen von Vorräten in Bau	5,4
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-21,8
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4,5
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-316,1
Abgänge	-158,2
Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-4,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	4.131,5
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	59,7
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	32,4
<b>Stand: 31. Dezember 2019</b>	<b>52.736,6</b>

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Wenn Vonovia Immobilien erwirbt – sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder in einer separaten Transaktion –, werden diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehalten (Investment Properties) oder als selbst genutzte Immobilien klassifiziert.

**Investment Properties** sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Nutzungsrechte aus angemieteten, bebauten und unbebauten Grundstücken (Erbbaurechte) sowie aus angemieteten Wohn- und Gewerbeimmobilien (Zwischenvermietung) im Sinne des IFRS 16, die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

Investment Properties werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z. B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Werden Immobilien im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben und handelt es sich dabei um einen Geschäftsbetrieb, erfolgt die Bilanzierung entsprechend den Regelungen des IFRS 3. Transaktionskosten werden dabei als Aufwand erfasst.

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

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

In den Werten zum 31. Dezember 2020 sind 425,4 Mio. € (2019: 376,1 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich bewerten lässt.

Die Zugänge im Berichtsjahr 2020 enthalten 435,5 Mio. € (2019: 493,0 Mio. €) Herstellungskosten für Neubauaktivitäten.

Die Summe der Investment Properties zum 31. Dezember 2020 umfasst Nutzungsrechte aus bilanzierten Erbbaurechts- und Zwischenvermietverhältnissen in Höhe von 1.433,2 Mio. € (2019: 1.224,8 Mio. €). Wir verweisen hierfür auch auf das Kapitel [E42] Leasingverhältnisse.

Der Großteil entfällt mit 1.431,9 Mio. € auf Nutzungsrechte aus Erbbaurechten (2019: 1.223,7 Mio. €). Darin enthalten sind 76,3 Mio. € (2019: 78,1 Mio. €) Nutzungsrechte aus dem Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens Vonovia die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75 %, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe Kapitel [E40] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten.



### Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 2.288,5 Mio. € (2019: 2.077,9 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 260,4 Mio. € (2019: 218,7 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation sowie Erträge aus den aktivierten Eigenleistungen. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

### Langfristige Mietverträge

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

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020
<b>Summe der Mindestleasingzahlungen</b>	<b>124,2</b>	<b>89,5</b>
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	29,2	25,7
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	58,6	53,8
Fälligkeit nach 5 Jahren	36,4	10,0

### Verkehrswerte (Fair Values)

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

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

Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand sowie in Österreich durch Vertriebs Erlöse eines Teilportfolios zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, IVD, WKÖ) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Bertelsmannstiftung, Statistik Austria u. a.) abgeleitet. Die zu erwartenden Vertriebs Erlöse werden anhand von historischen Verkaufspreisen sowie aus Marktdaten (u. a. WKÖ, EHL) abgeleitet.

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

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird bei den deutschen Beständen der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der so ermittelte Barwert wird durch Abzug marktüblicher Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten auf den Marktwert übergeleitet. Da im österreichischen DCF-Modell der Detailzeitraum zur periodengerechten Abbildung der Verkaufsszenarien auf 100 Jahre verlängert wurde, entfällt hier die Anwendung eines Terminal Values. Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio werden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Diskontierungszinssätze angesetzt.

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

- > räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe),
- > vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse und Objektzustand,
- > gleiche Objekteigenschaften wie Preisbindung, Erbbau-recht und Voll- bzw. Teileigentum.

Im Portfolio von Vonovia befinden sich auch Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücke mit vergebenen Erbbaurechten. Projektentwicklungen werden bis zur Baufertigstellung mit der Kostenmethode bewertet. Ist eine anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand vorgesehen, erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit dem oben beschriebenen DCF-Verfahren nach Baufertigstellung. Flächen mit Baupotenzialen im Bestand werden in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwerts bewertet. Dabei werden Abschläge insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vorgegebene Erbbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke.

Die Verkehrswerte (Fair Values) des Immobilienbestands von Vonovia in Deutschland und Österreich wurden zum Stichtag 31. Dezember 2020 durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt. Das Immobilienvermögen wird zusätzlich durch den unabhängigen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis weniger als 0,1 % vom internen Bewertungsergebnis ab.

Für das Portfolio in Schweden erfolgte eine Übernahme des Ergebnisses der externen Gutachter Savills Sweden AB in Zusammenarbeit mit Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB. Die Verkehrswerte für das schwedische Portfolio wurden ebenfalls anhand eines DCF-Verfahrens ermittelt, das grundsätzlich vergleichbar mit dem zuvor beschriebenen Verfahren von Vonovia ist, jedoch den Besonderheiten des schwedischen Immobilienmarkts Rechnung trägt. Dies sind z. B. die Abbildung der erwirtschafteten Inklusivmieten (u. a. inklusive Kosten für Heizung und Wasser) und explizite Berücksichtigung der beispielsweise in Deutschland als Nebenkosten abgerechneten Aufwände als Betreiberkosten auf Eigentümerseite.

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

Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen werden zum Marktwert bilanziert. Der Marktwert der Erbbaurechtsverträge entspricht dem Barwert der marktüblichen Erbbauzinszahlungen bis zum Laufzeitende des Erbbaurechts. Diese werden von dem aktuellen Bodenwert abgeleitet. Zur Ermittlung des Barwerts werden die Erbbauzinszahlungen mit einem immobilisenspezifischen Zinssatz abgeleitet.

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 58.910,7 Mio. € (31.12.2019: 53.316,4 Mio. €). Dies entspricht für die bebauten Grundstücke einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,9 % (Gesamtbestand inklusive Schweden und Österreich; 31.12.2019: 3,1 %). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 25,4 (31.12.2019: 23,5) und ein Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 2.099 € (31.12.2019: 1.893 €). Ist-Mieten-Multiplikator und Marktwert liegen für den Bestand Österreich bei 25,5 und 1.570 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2019: 24,7 und 1.455 € pro m<sup>2</sup>), für Schweden bei 17,4 und 2.090 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2019: 17,1 und 1.899 € pro m<sup>2</sup>).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Immobilienportfolio stellen sich zum 31. Dezember 2020 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*			
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon zum Verkauf gehal- tene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
<b>31.12.2020</b>				
Berlin	7.815,5	2,4	7,9	7.805,1
Rhein-Main-Gebiet	4.934,0	22,2	6,7	4.905,2
Rheinland	4.213,1	20,0	7,0	4.186,1
Südliches Ruhrgebiet	4.483,3	28,3	8,6	4.446,5
Dresden	4.044,5	6,4	6,5	4.031,6
Hamburg	3.087,2	6,7	3,8	3.076,7
München	2.496,3	5,1	4,4	2.486,8
Stuttgart	2.319,9	6,4	2,1	2.311,4
Kiel	2.535,7	1,4	3,4	2.531,0
Hannover	2.053,6	0,9	2,3	2.050,4
Nördliches Ruhrgebiet	1.893,8	8,9	6,2	1.878,7
Bremen	1.318,3	1,1	2,0	1.315,2
Leipzig	1.054,8	10,3	1,2	1.043,4
Westfalen	1.028,7	3,7	1,8	1.023,2
Freiburg	696,8	0,2	2,0	694,5
Sonstige strategische Standorte	3.198,2	6,1	5,0	3.187,0
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>47.173,7</b>	<b>130,1</b>	<b>70,9</b>	<b>46.972,8</b>
Non-Strategische Standorte	609,2	12,9	1,1	595,2
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>47.782,8</b>	<b>142,9</b>	<b>72,0</b>	<b>47.567,9</b>
Vonovia Schweden**	6.219,4	0,0	0,0	6.219,4
Vonovia Österreich**	2.832,2	17,5	50,2	2.764,5

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 2.076,3 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.221,1 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 298,9 Mio. € enthalten.

\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	261	14,00	7,88	1,8 %	1,1 %	3,9 %	2,1 %
	282	13,97	9,33	1,8 %	1,1 %	4,6 %	2,9 %
	280	13,71	8,22	1,7 %	1,9 %	4,9 %	3,3 %
	276	12,69	7,00	1,5 %	2,6 %	4,8 %	3,5 %
	247	14,08	6,74	1,7 %	2,2 %	4,8 %	3,3 %
	267	14,36	8,46	1,6 %	1,3 %	4,5 %	3,1 %
	271	13,97	11,41	1,9 %	0,6 %	4,4 %	2,7 %
	282	14,61	9,20	1,8 %	1,2 %	4,7 %	3,1 %
	268	14,67	7,42	1,7 %	1,7 %	4,9 %	3,4 %
	269	14,00	7,45	1,7 %	2,1 %	4,8 %	3,3 %
	278	13,22	6,43	1,3 %	3,3 %	5,2 %	4,2 %
	274	13,27	6,94	1,8 %	2,1 %	4,8 %	3,2 %
	262	14,87	6,70	1,7 %	2,9 %	4,9 %	3,3 %
	273	13,17	7,25	1,5 %	2,0 %	4,9 %	3,6 %
	278	15,22	8,35	1,7 %	1,0 %	4,5 %	2,9 %
	278	14,09	7,64	1,6 %	2,3 %	4,9 %	3,5 %
	<b>270</b>	<b>13,85</b>	<b>7,74</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>4,7 %</b>	<b>3,1 %</b>
	274	14,72	7,58	1,6 %	2,7 %	4,8 %	3,2 %
	<b>270</b>	<b>13,86</b>	<b>7,74</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>4,7 %</b>	<b>3,1 %</b>
	n. a.	n. a.	10,46	2,0 %	0,9 %	5,3 %	3,7 %
	n. a.	19,43	5,61	1,4 %	2,4 %	5,4 %	n. a.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*			
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon zum Verkauf gehal- tene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
<b>31.12.2019</b>				
Berlin	7.450,0	1,7	5,9	7.442,4
Rhein-Main-Gebiet	4.432,0	12,1	5,6	4.414,3
Rheinland	3.822,7	5,8	7,4	3.809,5
Südliches Ruhrgebiet	3.850,5	7,5	3,9	3.839,1
Dresden	3.584,8	0,0	6,1	3.578,7
Hamburg	2.762,2	6,4	2,7	2.753,1
München	2.283,3	6,2	3,8	2.273,3
Stuttgart	2.122,9	1,5	2,0	2.119,3
Kiel	2.101,9	0,0	2,6	2.099,3
Hannover	1.873,5	3,4	2,2	1.868,0
Nördliches Ruhrgebiet	1.696,9	6,7	5,3	1.684,9
Bremen	1.182,3	0,0	1,8	1.180,5
Leipzig	958,3	10,6	1,1	946,7
Westfalen	903,2	0,0	1,1	902,1
Freiburg	657,2	0,0	1,9	655,3
Sonstige strategische Standorte	2.899,8	2,8	4,2	2.892,8
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>42.581,5</b>	<b>64,7</b>	<b>57,6</b>	<b>42.459,3</b>
Non-Strategic Standorte	694,7	64,6	2,0	628,1
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>43.276,2</b>	<b>129,3</b>	<b>59,5</b>	<b>43.087,4</b>
Vonovia Schweden**	5.642,0	0,0	0,0	5.642,0
Vonovia Österreich**	2.654,9	0,4	0,0	2.654,4

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 1.743,4 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.058,2 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 294,6 Mio. € enthalten.

\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 1,6 %. Für das österreichische Portfolio wurde für 53,8 % des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.172 € pro m<sup>2</sup> angenommen.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf 3.719,8 Mio. € (31.12.2019: 4.131,5 Mio. €).

### Sensitivitätsanalysen

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

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

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus auch Einfluss auf das Risiko der erwarteten Zahlungsströme nehmen, welche sich dann in angepassten Ansätzen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen zeigt. Allerdings müssen sich die Effekte nicht zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird.

### Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	258	14,10	7,79	1,8 %	1,2 %	4,3 %	2,5 %
	278	14,14	9,10	1,8 %	1,1 %	4,9 %	3,2 %
	275	13,78	8,00	1,7 %	1,9 %	5,1 %	3,5 %
	272	12,69	6,76	1,5 %	2,6 %	5,1 %	3,8 %
	243	14,19	6,74	1,7 %	2,2 %	5,2 %	3,7 %
	263	14,37	8,22	1,6 %	1,3 %	4,7 %	3,3 %
	266	14,03	11,22	1,9 %	0,6 %	4,6 %	2,9 %
	276	14,48	9,07	1,8 %	1,3 %	5,0 %	3,3 %
	263	14,58	7,22	1,7 %	1,7 %	5,3 %	3,8 %
	264	14,08	7,29	1,7 %	2,0 %	5,0 %	3,5 %
	273	13,24	6,26	1,2 %	3,4 %	5,5 %	4,5 %
	268	13,21	6,74	1,8 %	2,1 %	5,1 %	3,5 %
	258	14,78	6,52	1,8 %	3,2 %	5,1 %	3,5 %
	268	13,20	6,95	1,5 %	1,9 %	5,1 %	3,8 %
	274	15,05	8,21	1,7 %	1,0 %	4,6 %	3,0 %
	273	14,09	7,39	1,6 %	2,3 %	5,2 %	3,7 %
	<b>266</b>	<b>13,88</b>	<b>7,57</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>4,9 %</b>	<b>3,4 %</b>
	269	14,56	7,34	1,7 %	2,4 %	5,2 %	3,4 %
	<b>266</b>	<b>13,89</b>	<b>7,57</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>4,9 %</b>	<b>3,4 %</b>
	n. a.	n. a.	9,76	2,0 %	0,9 %	5,7 %	3,7 %
	n. a.	19,25	5,38	1,6 %	1,6 %	5,6 %	n. a.

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.



Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
Regionalmarkt			
<b>31.12.2020</b>			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	7,2/-7,1
Rhein-Main-Gebiet	0,4/-0,4	1,3/-1,3	3,2/-3,4
Rheinland	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,7/-3,8
Südliches Ruhrgebiet	0,8/-0,8	2,1/-2,1	4,6/-4,7
Dresden	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,7/-4,8
Hamburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,0/-4,2
München	0,3/-0,3	1,1/-1,1	3,5/-3,6
Stuttgart	0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,3/-3,5
Kiel	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,3/-4,4
Hannover	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,2/-4,3
Nördliches Ruhrgebiet	0,9/-0,9	2,6/-2,6	4,6/-4,7
Bremen	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,0/-5,1
Leipzig	0,7/-0,7	2,2/-2,2	5,0/-5,0
Westfalen	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,2/-4,3
Freiburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,0/-4,1
Sonstige strategische Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	3,9/-4,0
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,8/-1,8</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,7	2,4/-2,3	6,5/-6,4
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,8/-1,8</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Vonovia Schweden*	n. a.	n. a.	1,4/-1,4
Vonovia Österreich*	n. a.	0,3/-0,3	0,3/-0,4

\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

### Vertragliche Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit wichtigen Akquisitionen ging Vonovia vertragliche Verpflichtungen ein oder hat solche indirekt durch erworbene Gesellschaften übernommen, u. a. in Form von Sozialchartas, durch die ihre Fähigkeit, Teile ihres Portfolios frei zu veräußern, Mieten für bestimmte Einheiten zu erhöhen bzw. bestehende Mietverträge zu kündigen, eingeschränkt wird und die im Falle eines Verstoßes teilweise zu erheblichen Vertragsstrafen führen können. Darüber hinaus wurde bei bestimmten Teilen des Portfolios im Zuge des Erwerbs und der Finanzierung zudem die Verpflichtung eingegangen, pro Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden.

Diese Verpflichtungen verlieren nach einer bestimmten Zeit oft vollständig oder teilweise ihre Gültigkeit. Zum 31. Dezember 2020 unterlagen rund 133.000 Wohneinheiten von Vonovia einer oder mehreren vertraglichen Beschränkungen sowie anderen Verpflichtungen.

> **Verkaufsbeschränkungen:** Zum 31. Dezember 2020 unterlagen ca. 63.000 Wohneinheiten Verkaufsbeschränkungen (außer Belegungsrechten). Von diesen Einheiten dürfen ca. 18.000 vor einem bestimmten Datum nicht frei verkauft werden. Solche Verkaufsbeschränkungen beinhalten ein vollständiges oder teilweises Verbot des Verkaufs von Wohneinheiten und Bestimmungen, die die Zustimmung bestimmter Auftraggeber des ursprünglichen Verkäufers vor einem Verkauf erfordern.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern				
	Marktmiete Wohnen	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
	-2 %/+2 %	-0,2 %/+0,2 %-Punkte	-1 %/+1 %-Punkte	-0,25 %/+0,25 %-Punkte
	-2,2/2,2	-10,1/13,1	1,5/-1,7	14,3/-11,1
	-2,3/2,3	-7,4/8,7	1,0/-1,5	9,3/-7,8
	-2,3/2,3	-7,1/8,3	1,6/-1,6	8,6/-7,4
	-2,4/2,5	-7,2/8,4	1,9/-1,9	8,1/-7,0
	-2,5/2,5	-7,4/8,5	1,8/-1,8	8,5/-7,3
	-2,3/2,3	-7,7/9,1	1,2/-1,6	9,4/-7,9
	-2,1/2,1	-8,2/9,8	0,7/-1,5	10,9/-8,9
	-2,3/2,3	-7,3/8,6	1,3/-1,5	9,0/-7,6
	-2,4/2,3	-7,1/8,2	1,8/-1,8	8,1/-7,0
	-2,4/2,4	-7,2/8,4	1,7/-1,7	8,5/-7,2
	-2,6/2,6	-6,3/7,1	2,0/-2,0	6,5/-5,8
	-2,4/2,4	-7,7/9,0	1,8/-1,8	8,9/-7,6
	-2,4/2,5	-7,4/8,6	1,8/-1,8	8,5/-7,2
	-2,3/2,3	-6,8/7,8	1,7/-1,8	7,7/-6,7
	-2,4/2,4	-8,0/9,4	1,2/-1,6	9,7/-8,1
	-2,4/2,4	-6,9/7,9	1,6/-1,7	7,9/-6,8
	<b>-2,3/2,3</b>	<b>-7,8/9,3</b>	<b>1,5/-1,7</b>	<b>9,6/-8,0</b>
	-2,5/2,5	-8,5/10,2	1,9/-1,9	10,8/-9,0
	<b>-2,3/2,3</b>	<b>-7,8/9,3</b>	<b>1,5/-1,7</b>	<b>9,6/-8,0</b>
	-3,0/3,0	-1,3/1,3	0,8/-1,2	7,5/-6,5
	-0,3/0,3	-0,9/1,0	0,9/-0,9	4,7/-4,3

> **Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen:** Etwa 6.000 Wohneinheiten aus dem Teilportfolio „Recurring Sales“ dürfen nur verkauft werden, wenn den Mietern Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen gewährt werden. Das bedeutet, dass Vonovia verpflichtet ist, solchen Mietern die Wohneinheiten zu einem Preis anzubieten, der bis zu 15 % unter dem Preis liegt, der erzielbar wäre, würden die fraglichen Wohneinheiten an Dritte verkauft.

> **Beschränkungen der Kündigung von Mietverträgen:** Beschränkungen der Beendigung von Mietverträgen betreffen rund 95.000 Wohneinheiten. Diese Beschränkungen umfassen die Kündigung wegen Eigenbedarfs und wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung. Teilweise ist auch ein lebenslanger Kündigungsschutz vorgesehen.

> **Aufwendungen für Mindestinstandhaltung und Beschränkungen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:** Etwa 56.000 Wohnungen unterliegen Mindestinstandhaltungsverpflichtungen. Durch die Übererfüllung einer Mindestinstandhaltungsverpflichtung in den vergangenen Jahren hat sich der gewichtete Durchschnitt der jährlich aufzuwendenden Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung auf 6,52 € pro m<sup>2</sup> geändert. Darüber hinaus sind rund 49.000 Wohneinheiten von Beschränkungen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betroffen, die eine Veränderung der sozioökonomischen Zusammensetzung der Mieterstruktur verhindern sollen (Beschränkung sogenannter Luxusmodernisierungen). Von den Beschränkungen zur Verhinderung sogenannter Luxusmodernisierungen sind einige dauerhaft vereinbart.

> **Beschränkungen von Mieterhöhungen:** Beschränkungen von Mieterhöhungen (einschließlich Vorschriften zur Einholung von Zustimmung zu sogenannten Luxusmodernisierungen) betreffen etwa 42.000 Wohneinheiten. Diese Beschränkungen können Vonovia daran hindern, die aus den betroffenen Einheiten potenziell erzielbaren Mieten tatsächlich zu realisieren.

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

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

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

## 29 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2019		31.12.2020	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	2,0	-	1,5	-
Beteiligungen, die at equity bewertet werden	29,5	-	32,9	-
Übrige Beteiligungen	140,2	-	309,7	-
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,3	-	33,3	-
Wertpapiere	4,4	-	4,9	-
Sonstige Ausleihungen	11,7	-	11,3	-
Derivate	110,6	0,7	22,4	0,4
	<b>331,7</b>	<b>0,7</b>	<b>416,0</b>	<b>0,4</b>

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Der Anstieg der übrigen Beteiligungen resultiert in Höhe von 160,2 Mio. € aus dem Erwerb von 2,6 % der Anteile an der Vesteda Residential Fund FGR, Amsterdam, Niederlande.

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

Unter den langfristigen Derivaten werden neben positiven Marktwerten aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 18,4 Mio. € (31.12.2019: 29,1 Mio. €) positive Marktwerte in Höhe von 4,0 Mio. € (31.12.2019: 81,5 Mio. €) aus eingebetteten Derivaten (Kündigungsrechten) sowie anderen Zinsderivaten ausgewiesen. Der Rückgang im Berichtsjahr resultiert aus der Nutzung von Kündigungsrechten im Zusammenhang mit Refinanzierungsmaßnahmen bezüglich Hembla in Höhe von 75,5 Mio. €.

### 30 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2019		31.12.2020	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	4,4	-	4,3	-
Forderungen an Versicherungen	0,8	14,9	0,8	17,8
Übrige sonstige Vermögenswerte	49,5	123,1	123,4	101,2
	<b>54,7</b>	<b>138,0</b>	<b>128,5</b>	<b>119,0</b>

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

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 0,8 Mio. € (31.12.2019: 0,8 Mio. €) erfasst.

Der Anstieg der langfristigen übrigen sonstigen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus geleisteten Anzahlungen auf Immobilienvermögen.

### 31 Laufende Ertragsteueransprüche

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

Der Rückgang im Geschäftsjahr 2020 resultiert im Wesentlichen aus Erstattungen von Steuervorauszahlungen und anzurechnender Kapitalertragsteuern bei der Vonovia SE und ihrer größten inländischen Tochtergesellschaft sowie bei der größten österreichischen Steuergruppe.

### 32 Vorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen Reparaturmaterialien der internen Handwerkerorganisation.

### 33 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	entspricht dem maximalen Ausfallrisiko*
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	7,1	-5,6	20,7	11,0	18,3	3,3	5,7	4,8	65,3
Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	0,7	-0,2	24,5			0,9	1,6	0,6	28,1
Vertragsvermögenswerte			119,2	0,6	0,8	0,3	0,6		121,5
Forderungen aus Vermietung	85,2	-47,2							38,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,1	-0,1	0,5	0,6					1,1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6,9	-2,1	9,9		0,2				14,9
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>100,0</b>	<b>-55,2</b>	<b>174,8</b>	<b>12,2</b>	<b>19,3</b>	<b>4,5</b>	<b>7,9</b>	<b>5,4</b>	<b>268,9</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	6,2	-4,5	49,8	2,5	7,5	2,6	1,5	1,0	66,6
Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien			26,2						26,2
Vertragsvermögenswerte			57,8		0,0	1,4	0,2		59,4
Forderungen aus Vermietung	76,0	-34,3							41,7
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			2,3						2,3
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11,0	-1,5	-						9,5
<b>Stand 31. Dezember 2019</b>	<b>93,2</b>	<b>-40,3</b>	<b>136,1</b>	<b>2,5</b>	<b>7,5</b>	<b>4,0</b>	<b>1,7</b>	<b>1,0</b>	<b>205,7</b>

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

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

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Ermittlung von Expected Credit Losses für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verwendet Vonovia eine Kreditverlustmatrix. Die Matrix basiert auf historischen Ausfallraten und berücksichtigt aktuelle Erwartungen inklusive makroökonomischer Indikatoren (z. B. BIP). Anhand der Matrix können für verschiedene homogene Portfolios die Expected Credit Losses abgeleitet werden. Für das Geschäftsjahr 2020 wurde die Veränderung des BIP lediglich als Indikator für weitere Analysen zur Veränderung des Expected Credit Losses mit herangezogen. In der dadurch ausgelösten Überprüfung der aktuellen, historischen Ausfallraten gegen Ende des Geschäftsjahres 2020 konnte jedoch keine Auswirkung aus dem deutlich veränderten BIP im Verhältnis zur Minderung der Kreditqualität festgestellt werden. Weder die Ausfälle, noch die individuellen Wertberichtigungen stiegen gegen Ende des Geschäftsjahres an. Dementgegen ist davon auszugehen, dass das Kreditrisiko von Debitoren während der Pandemie, unter Berücksichtigung zahlreicher staatlicher Maßnahmen, nicht wesentlich gestiegen ist. Die Besonderheiten des Geschäftsmodells und die daraus resultierenden Debitoren, sowie die staatlichen Unterstützungsleistungen der Gesamtwirtschaft haben einmalig dazu geführt, dass bei dieser Pandemie das Bruttoinlandsprodukt kein guter Indikator für die zukünftige Entwicklung von Expected Credit Losses darstellt. Grund-

sätzlich wird der Zusammenhang, nach wie vor, als verlässlich angesehen.

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

#### **Berechnungsmethodik Forderungen gegen ehemalige Mieter**

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

Der Verlust bei Ausfall setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

#### **Forderungen gegen Bestandsmieter**

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

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

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

in Mio. €	
<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2020</b>	<b>40,3</b>
Zuführung	40,7
Zugang Konsolidierungskreis	0,2
Inanspruchnahme	-25,3
Auflösung	-0,7
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2020</b>	<b>55,2</b>
<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2019</b>	<b>39,5</b>
Zuführung	30,5
Zugang Konsolidierungskreis	1,5
Inanspruchnahme	-29,3
Auflösung	-1,9
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2019</b>	<b>40,3</b>

Innerhalb der Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung ist die Risikovorsorge grundsätzlich wie folgt berücksichtigt: Für Bestandsmieter wurde in Abhängigkeit von der Laufzeit eine Risikovorsorge in Höhe von 18 % bis 40 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 9,6 Mio. € (31.12.2019: 7,8 Mio. €) gebildet, bei Vorliegen von Zahlungsschwierigkeiten in Höhe von 40 % bis 95 % mit einem Gesamtbetrag von 10,4 Mio. € (31.12.2019: 4,9 Mio. €). Für ehemalige Mieter beträgt die Risikovorsorge 95 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 17,5 Mio. € (31.12.2019: 17,2 Mio. €).

Für Verträge mit Kunden, die dem Developmentgeschäft von Vonovia zugeordnet sind, gelten in Deutschland üblicherweise die Zahlungsbedingungen entsprechend § 3 Abs. 2 MaBV. Die Kunden sind zusätzlich vertraglich verpflichtet, eine Finanzierungszusage eines Kreditinstituts über den gesamten Kaufpreis vorzulegen, ansonsten ist Vonovia berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. In Österreich wird im Normalfall der Ratenplan gemäß § 10 Abs. 2 BTVG angewendet, wobei die Kunden verpflichtet sind, den gesamten Kaufpreis auf ein Treuhandkonto einzuzahlen. Aufgrund dieser Ausgestaltung der üblichen Zahlungsbedingungen im Developmentgeschäft werden keine gesonderten Wertminderungen auf entsprechende Forderungen aus Kundenverträgen berücksichtigt.

Forderungen werden beispielhaft ausgebucht, wenn Mieter ohne Erben verstorben sind, unbekannt oder ins Ausland verzogen sind, der Gerichtsvollzieher nicht vollstrecken



kann, eine Insolvenz vorliegt oder ein Vergleich geschlossen werden konnte.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

in Mio. €	2019	2020
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	1,9	3,7
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	7,1	3,7

### 34 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 613,3 Mio. € (31.12.2019: 500,7 Mio. €).

In Höhe von 159,9 Mio. € (31.12.2019: 97,3 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

### 35 Immobilienvorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei dem **verkaufsbezogenen Developmentgeschäft** handelt es sich um geförderte oder frei finanzierte Eigentumswohnungen, die in Bau befindlich oder bereits fertiggestellt sind. Diese Immobilien werden nicht zur Erzielung von Mieterlösen oder zu Wertsteigerungszwecken im Sinne des IAS 40 gehalten, sondern für den späteren Verkauf entwickelt und gebaut.

Die Bilanzierung solcher Entwicklungsprojekte erfolgt in Abhängigkeit davon, ob für die zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten ein Kundenauftrag vorliegt. Ist dies nicht der Fall, wird aufgrund der Verkaufsabsicht eine Bewertung entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten vorgenommen, mit einem korrespondierenden Ausweis in den Immobilienvorräten.

Die ausgewiesenen Immobilienvorräte in Höhe von 570,4 Mio. € (31.12.2019: 358,3 Mio. €) betreffen im Wesentlichen Entwicklungsprojekte. Dabei handelt es sich um Projekte zum Bau von zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten, die aktuell im Bau befindlich oder bereits fertiggestellt sind, jedoch noch nicht verkauft sind. Des Weiteren umfasst die Position unbebaute Grundstücke,

welche im Zuge von zukünftigen Projektentwicklungen genutzt werden.

### 36 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 164,9 Mio. € (31.12.2019: 134,1 Mio. €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

## Abschnitt (E): Kapitalstruktur

### 37 Eigenkapital

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

#### Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2020	542.273.611,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 30. Juli 2020 (Aktiendividende)	6.613.688,00
Barkapitalerhöhung vom 8. September 2020	17.000.000,00
<b>Stand zum 31. Dezember 2020</b>	<b>565.887.299,00</b>

#### Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2020	8.239.693.576,98
Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 30. Juli 2020 (Aktiendividende)	340.194.883,34
Agio aus der Kapitalerhöhung vom 8. September 2020	986.000.000,00
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-6.017.445,75
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-522.170.759,99
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	161.106,75
<b>Stand zum 31. Dezember 2020</b>	<b>9.037.861.361,33</b>

#### Barkapitalerhöhung

Die Vonovia SE hat am 3. September 2020, mit Zustimmung des Finanzausschusses des Aufsichtsrats, die Erhöhung des Grundkapitals unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten

Kapitals 2018 und unter Ausschluss des Bezugsrechts von 548.887.299,00 € um 17.000.000,00 € auf 565.887.299,00 € gegen Bareinlage beschlossen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 8. September 2020.

Die 17.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind ab dem 1. Januar 2020 gewinnberechtigt.

Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von 59,00 € pro Aktie zugeteilt, womit der Vonovia SE ein Emissionserlös in Höhe von 1.003,0 Mio. € vor Provisionen und Kosten zugeflossen ist. Die Erlöse aus dieser Kapitalerhöhung wurden für die Rückzahlung von im 4. Quartal 2020 fällig gewordener Schulden verwendet. Der darüber hinausgehende Emissionserlös soll für künftige Wachstumschancen verwendet werden, die sich im gegenwärtigen Umfeld ergeben und die Vonovia im Einklang mit ihren Investitionskriterien verfolgen will.

#### Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 30. Juni 2020 wurde für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende in Höhe von 1,57 € pro Aktie beschlossen, in Summe 851,4 Mio. €.

Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 40,7 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 6.613.688 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2018“) zum Bezugspreis von 52,438 € mit einem Gesamtbetrag von 346.808.571,34 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 504.560.997,93 €.

#### Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2018 reduzierte sich durch die Ausnutzung im Rahmen der beiden Kapitalerhöhungen des Jahres 2020 um 23.613.688,00 € von 218.354.736,00 € auf 194.741.048,00 € zum 31. Dezember 2020. Das Bezugsrecht der Aktionäre für das genehmigte Kapital 2018 kann ausgeschlossen werden.

#### Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2020 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 13.368,2 Mio. € (31.12.2019: 10.534,4 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -117,2 Mio. € (31.12.2019: -104,6 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigbar sind.

sichtigt werden dürfen. In den ergebnisneutralen Veränderungen in Höhe von -52,8 Mio. € (2019: -42,3 Mio. €) befinden sich im Wesentlichen weitere Ankäufe von Hembla-Aktien, die nicht als einheitlicher Geschäftsvorfall („linked transaction“) einzuordnen sind, sowie die Einstellung von Garantiedividenden.

### Sonstige Rücklagen

Die Änderungen der Periode am sonstigen Ergebnis in Höhe von 153,9 Mio. € (2019: 38,1 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung, aufgrund der Kursveränderung der schwedischen Krone gegenüber dem Euro.

### Eigenkapital der Hybridkapitalgeber

Vonovia hat im Dezember 2014 über eine Tochtergesellschaft, die Vonovia Finance B.V., Amsterdam, Niederlande (Emittentin), eine Hybridanleihe mit einem Nominalvolumen von 1,0 Mrd. € begeben. Diese nachrangige Hybridanleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit und kann nur durch Vonovia zu bestimmten, vertraglich festgelegten Terminen oder Anlässen gekündigt werden.

Bis zum ersten Kündigungstermin im Dezember 2021 wird die Hybridanleihe mit 4,0 % p. a. verzinst. Wird die Anleihe nicht gekündigt, erhöht sich der Zinssatz für den nächsten Fünfjahreszeitraum automatisch (sog. Step-up-Klausel). Aus den Anleihebedingungen ergeben sich keine unbedingten rechtlichen Verpflichtungen zu einer Zinszahlung. Nicht

ausgezahlte Zinsen werden auf neue Rechnung vorgetragen und kumuliert. Falls eine Dividende beschlossen wird bzw. falls bei vergleichbaren nachrangigen Anleihen eine freiwillige Zahlung erfolgt, wird eine Zinszahlungspflicht für die vorliegende Anleihe ausgelöst.

Nach IAS 32 ist die Hybridanleihe vollständig als Eigenkapital zu klassifizieren. Die an die Anleihehaber zu leistenden Zinszahlungen werden direkt im Eigenkapital erfasst.

### Nicht beherrschende Anteile

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

Aufgrund der laufenden Überprüfung und Neustrukturierung der Beziehungen zu Minderheitsgesellschaftern werden diese vertraglichen Beziehungen überprüft und im Einzelfall neuverhandelt.

Aufgrund der Neueinschätzung bzgl. einzelner dieser Beziehungen und der in den Verträgen begründeten Andienungsrechte wurden im Geschäftsjahr 2020 147,0 Mio. € von den „Nicht beherrschenden Anteilen“ im Eigenkapital in die Kaufpreisverpflichtungen aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen innerhalb der kurzfristigen „Derivate“ umgegliedert. Im Rahmen weiterer Aktienerwerbe an der Hembla im Jahresverlauf sanken die nicht beherrschenden Anteile um weitere 54,1 Mio. €.

## 38 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2019		31.12.2020	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	569,9	-	627,8	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	211,1	-	124,2
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	13,0	-	11,5	-
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	61,7	71,8	52,3	56,3
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	109,8	-	93,4
Sonstige übrige Rückstellungen	17,8	137,5	19,7	115,1
<b>Summe übrige Rückstellungen</b>	<b>92,5</b>	<b>319,1</b>	<b>83,5</b>	<b>264,8</b>
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>662,4</b>	<b>530,2</b>	<b>711,3</b>	<b>389,0</b>

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Pensionszusagen umfassen 4.523 (31.12.2019: 3.866) anspruchsberechtigte Personen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen durch die erstmalige Berücksichtigung der Anspruchsberechtigten in der Pensionsbewertung, für die eine finale Vereinbarung des Erstattungsmodells mit dem Versorgungsträger geschlossen wurde.

Aktive Führungskräfte in den Gesellschaften von Vonovia haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ in der Fassung von Oktober 2003 (anspruchsberechtigte Personen: 307). Es werden hierbei Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen in Form einer lebenslangen Rente gegen Entgeltumwandlung angeboten. Die Altersleistungen können auch kapitalisiert als Einmalbetrag in Anspruch genommen werden.

Überblick über die wichtigsten Basisdaten bestehender Versorgungspläne (sämtlich bereits geschlossen):

	VO 1/VO 2 Veba Immobilien	VO 60/VO 91 Eisenbahnges.	Bochumer Verband
Art der Leistungen	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad	Ja	Ja	abhängig von individueller Eingruppierung
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Nein	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Ja	Keine
Bruttoleistungsgrenze	Ja	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	Anp. alle 3 Jahre durch Bochumer Verband (Vorstandsbeschluss)
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr (häufig)
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	378	662	398
	VO 1991/VO 2002 Gagfah	VO Richtlinie Gagfah M	VO 2017 VBL-Ersatzversorgung
Art der Leistungen	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Gehalt September eines jeden Jahres	Endgehalt	Gehalt eines jeden Jahres
Max. Versorgungsgrad	Baustein p.a.	Ja	Baustein p.a.
Gesamtversorgungsmodell	Nein	Ja	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Keine	Keine
Bruttoleistungsgrenze	Keine	Ja	Keine
Anpassung der Renten	1% p.a.	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	1 % p.a.
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr	Keine
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	Individualregelung
Anzahl Anspruchsberechtigte	1.110	393	107

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

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

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

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

## Versicherungsmathematische Annahmen

in %	31.12.2019	31.12.2020
Rechnungszins	1,00	0,70
Rententrend	1,75	1,75
Gehaltstrend	2,75	2,50

Aufgrund einer Umstellung bei Bloomberg wird künftig nicht mehr das Bloomberg Industry Classification System („BICS“), sondern das Bloomberg Barclays Classification System („BCLASS“) als Basis für die Bestimmung des für die Zinsfestlegung maßgeblichen Portfolios hochwertiger Unternehmensanleihen des RATE:Link-Verfahrens von Willis Towers Watson herangezogen. Durch die Verfeinerung in der Zinsfestlegungsmethode steigt der Rechnungszins zum 31.12.2020 um rund 30 Basispunkte, wodurch sich die Defined Benefit Obligation (DBO) um 32,0 Mio. € verringert.

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck jeweils unverändert übernommen.

Die leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2019	2020
<b>DBO zum 1. Januar</b>	<b>541,8</b>	<b>591,0</b>
Zinsaufwand	9,0	5,8
Laufender Dienstzeitaufwand	10,9	12,2
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	-5,1	-8,4
Änderungen der finanziellen Annahmen	59,3	27,4
Übertrag	-	44,9
Gezahlte Leistungen	-24,9	-24,8
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>591,0</b>	<b>648,1</b>

Der Übertrag ist bedingt durch die finale Vereinbarung des Erstattungsmodells mit einem Versorgungsträger.

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

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020
Aktive Mitarbeiter	128,1	140,0
Unverfallbar Ausgeschiedene	114,9	134,4
Rentner	348,0	373,7
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>591,0</b>	<b>648,1</b>

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2019	2020
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar</b>	<b>22,3</b>	<b>21,8</b>
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,4	0,2
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Änderungen der finanziellen Annahmen	0,5	0,4
Gezahlte Leistungen	-1,4	-1,2
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember</b>	<b>21,8</b>	<b>21,2</b>

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,6 Mio. € (2019: 0,8 Mio. €).

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

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	39,6	31,2
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	551,3	616,9
<b>Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen</b>	<b>590,9</b>	<b>648,1</b>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-21,8	-21,1
<b>In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit</b>	<b>569,1</b>	<b>627,0</b>
Zu aktivierender Vermögenswert	0,8	0,8
<b>In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen</b>	<b>569,9</b>	<b>627,8</b>

Im Jahr 2020 wurden versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 18,6 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst (2019: 53,7 Mio. €).

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 16,1 Jahre (31.12.2019: 15,8 Jahre).

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

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2021	27,3
2022	26,5
2023	26,1
2024	26,0
2025	26,2
2026-2030	127,1

### Sensitivitätsanalysen

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen würde bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen zu folgender DBO zum 31. Dezember 2020 führen:

in Mio. €		DBO
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %	599,5
	Rückgang um 0,5 %	703,5
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	660,7
	Rückgang um 0,25 %	635,2

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 4,9 % hätte zum 31. Dezember 2020 zu einem Anstieg der DBO von 31,0 Mio. € geführt. Dieser prozentuale Anstieg entspricht der Verlängerung der Lebenserwartung um ein Jahr für einen zum Stichtag 65-jährigen Mann.

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

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 4,3 Mio. € (31.12.2019: 4,4 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch ausgewiesen.

### Übrige Rückstellungen

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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



## Entwicklung der übrigen Rückstellungen Geschäftsjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2020	Zuführungen durch Ände- rungen des Konsolidie- rungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Saldierung Plan Assets	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2020
<b>Übrige Rückstellungen</b>								
Umweltschutzmaßnahmen	13,0	-	-	-	0,2	-	-1,7	11,5
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	133,5	0,1	55,8	-5,1	0,1	-	-75,8	108,6
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	109,8	2,8	97,2	-13,6	-	-	-102,8	93,4
Sonstige übrige Rückstellungen	155,3	13,9	45,5	-17,2	0,4	-	-63,1	134,8
	<b>411,6</b>	<b>16,8</b>	<b>198,5</b>	<b>-35,9</b>	<b>0,7</b>	<b>-</b>	<b>-243,4</b>	<b>348,3</b>

## Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2019	Zuführungen durch Ände- rungen des Konsolidie- rungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Saldierung Plan Assets	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2019
<b>Übrige Rückstellungen</b>								
Umweltschutzmaßnahmen	15,0	-	-	-0,2	0,2	-	-2,0	13,0
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	126,8	-	70,3	-5,2	0,3	-	-58,7	133,5
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	61,7	-	131,1	-8,0	-	-	-75,0	109,8
Sonstige übrige Rückstellungen	162,8	0,3	52,0	-12,3	0,8	-	-48,3	155,3
	<b>366,3</b>	<b>0,3</b>	<b>253,4</b>	<b>-25,7</b>	<b>1,3</b>	<b>-</b>	<b>-184,0</b>	<b>411,6</b>

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

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

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 30,0 Mio. € (31.12.2019: 23,7 Mio. €) (siehe Kapitel [E47] Anteilsbasierte Vergütung).

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten als wesentliche einzelne Kostenpositionen Kosten für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 23,6 Mio. € (2019: 14,1 Mio. €), Prozesskosten in Höhe von 10,7 Mio. € (2019: 11,7 Mio. €), Kosten aus Betriebsprüfungen in Höhe von 6,0 Mio. € (2019: 0,1 Mio. €), belastende Verträge in Höhe von 2,1 Mio. € (2019: 2,3 Mio. €) sowie im Vorjahr 0,1 Mio. € Kosten im Zusammenhang mit Steuererklärungen.

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

### 39 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2019		31.12.2020	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten</b>				
aus Vermietung	-	73,8	-	85,0
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	5,1	145,3	5,0	144,5
	<b>5,1</b>	<b>219,1</b>	<b>5,0</b>	<b>229,5</b>

### 40 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2019		31.12.2020	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	6.853,9	549,1	6.375,2	533,8
gegenüber anderen Kreditgebern	14.344,1	1.727,6	15.999,9	1.060,7
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	100,2	-	115,1
	<b>21.198,0</b>	<b>2.376,9</b>	<b>22.375,1</b>	<b>1.709,6</b>

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt als kurzfristig, um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 109,8 Mio. € (31.12.2019: 89,7 Mio. €) auf Unternehmensanleihen, die unter den originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

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

in Mio. €	Stand 01.01.2020	Erstkonsolidierung	Neuaufnahme	Planmäßige Tilgungen	Außerplanmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzinsmethode	Sonstige Anpassungen	Wechselkursdifferenzen	Stand 31.12.2020
Unternehmensanleihe (US-Dollar)	219,4					-17,4			202,0
Unternehmensanleihe (EMTN)	13.545,9		2.700,0	-1.052,3		-7,1			15.186,5
Commercial Paper	300,0			-300,0					0,0
Schuldscheindarlehen	49,9								49,9
Hypothekendarlehen	9.359,5	97,9	1.476,6	-874,2	-1.498,2	-125,7		95,3	8.531,2
Zinsabgrenzungen	100,2						14,9		115,1
	<b>23.574,9</b>	<b>97,9</b>	<b>4.176,6</b>	<b>-2.226,5</b>	<b>-1.498,2</b>	<b>-150,2</b>	<b>14,9</b>	<b>95,3</b>	<b>24.084,7</b>

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

in Mio. €	Stand 01.01.2019	Erstkonsolidierung	Neuaufnahme	Planmäßige Tilgungen	Außerplanmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzinsmethode	Sonstige Anpassungen	Wechselkursdifferenzen	Stand 31.12.2019
Unternehmensanleihe (Bond)	599,6			-600,0		0,4			0,0
Unternehmensanleihe (Bond Schweden)	62,4			-56,9		-3,9		-1,6	0,0
Unternehmensanleihe (US-Dollar)	215,1					4,3			219,4
Unternehmensanleihe (EMTN)	11.760,3		3.000,0	-500,0	-697,7	-16,7			13.545,9
Unternehmensanleihe (Hybrid)	699,2			-700,0		0,8			0,0
Commercial Paper	420,0		300,0	-420,0					300,0
Schuldscheindarlehen			50,0			-0,1			49,9
Hypothekendarlehen	6.259,5	1.765,4	1.983,2	-288,6	-363,4	-12,3	0,6	15,1	9.359,5
Zinsabgrenzungen	119,9						-19,7		100,2
	<b>20.136,0</b>	<b>1.765,4</b>	<b>5.333,2</b>	<b>-2.565,5</b>	<b>-1.061,1</b>	<b>-27,5</b>	<b>-19,1</b>	<b>13,5</b>	<b>23.574,9</b>

Die 2013 begebene US-Dollar-Unternehmensanleihe wird nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 18,9 Mio. € (31.12.2019: 37,8 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

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

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2020	Laufzeit	Durchschnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2021	2022	2023	2024	2025	ab 2026
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	185,0	2023	4,58 %			185,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2021	3,63 %	500,0					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	2,13 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2023	2,25 %			1.000,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,88 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2024	1,25 %				1.000,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,75 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	1,75 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,13 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2024	0,75 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2028	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	600,0	2022	0,79 %		600,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	700,0	2026	1,50 %						700,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2030	2,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2038	2,75 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,88 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,80 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2029	0,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2034	1,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,13 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	0,63 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2039	1,63 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2024	1,63 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2030	2,25 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2026	0,63 %						750,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2030	1,00 %						750,0
Schuldscheindarlehen*	50,0	2026	0,29 %						50,0
Hypothekendarlehen**	8.516,6	2029	1,33 %	1.095,3	482,5	876,8	943,1	745,1	4.373,8
	<b>24.051,6</b>			<b>1.595,3</b>	<b>2.582,5</b>	<b>3.061,8</b>	<b>2.943,1</b>	<b>2.245,1</b>	<b>11.623,8</b>

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

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

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

in Mio. €	Nominal- verpflich- tung 31.12.2019	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2020	2021	2022	2023	2024	ab 2025
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	185,0	2023	4,58 %				185,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2021	3,63 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	2,13 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	300,6	2020	0,88 %	300,6					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	751,7	2020	1,63 %	751,7					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2023	2,25 %				1.000,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,88 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2024	1,25 %					1.000,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,75 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	1,75 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2024	0,75 %					500,0	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2028	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	600,0	2022	0,79 %			600,0			-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2030	2,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2038	2,75 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,88 %				500,0		-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,80 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2029	0,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2034	1,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,13 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	0,63 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2039	1,63 %						500,0
Commercial Paper*	300,0	2020	-0,23 %	300,0					
Schuldscheindarlehen*	50,0	2026	0,29 %						50,0
Hypothekendarlehen**	9.217,7	2030	1,65 %	925,7	972,5	604,9	919,4	1.267,0	4.528,2
	<b>23.405,0</b>			<b>2.278,0</b>	<b>1.472,5</b>	<b>2.704,9</b>	<b>3.104,4</b>	<b>2.767,0</b>	<b>11.078,2</b>

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

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

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre  
enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 7.287,6 Mio. €  
(31.12.2019: 8.108,6 Mio. €) durch Grundschulden sowie  
weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen  
und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürg-

schaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Bruch der  
Covenants (Kreditbedingungen) oder eines Ausfalls der  
Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestell-  
ten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der  
Gläubiger.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit durchschnittlich rund 1,41% verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten beinhalten insgesamt kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe Kapitel [G53] Finanzrisikomanagement).

#### Rückzahlung von Unternehmensanleihen

Vonovia hat am 30. März 2020 eine durch die niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. ausgegebene Anleihe mit einem ausstehenden Restkapital von 300,6 Mio. € vollständig zurückgezahlt.

Am 15. Dezember 2020 hat Vonovia eine Anleihe, die die niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. aufgenommen hat, über 751,7 Mio. € planmäßig zurückgezahlt.

#### Rückzahlung von Commercial Paper

Am 28. Februar 2020 wurden 300,0 Mio. € aus dem Commercial Paper Program, die die niederländische Tochter Vonovia Finance B.V. für den Vonovia Konzern aufgenommen hatte, zurückgeführt. Damit ist das Commercial Paper Program komplett zurückgeführt.

#### Rückzahlung besicherter Finanzierungen

Im August und September wurde im schwedischen Teilkonzern ein Volumen von rund 13,7 Mrd. SEK (rund 1,3 Mrd. €) an besicherten Finanzierungen zurückgezahlt.

Planmäßig wurde eine besicherte Finanzierung mit einem Restkapital von 290,0 Mio. € an ein Konsortium von Berlin

Hyp, Berliner Sparkasse und Landesbank Baden-Württemberg zum 30. Juni 2020 zurückgeführt.

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

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 30. Januar 2020 eine bis März 2026 laufende EMTN-Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. € um 200 Mio. € erhöht.

Am 31. März 2020 hat Vonovia zwei Anleihen im Volumen von insgesamt 1,0 Mrd. € platziert. Die neuen Anleihen werden durchschnittlich mit 1,9 % verzinst und haben eine Laufzeit von 4 bzw. 10 Jahren.

Am 2. Juli 2020 hat die Vonovia Finance B.V. zwei Anleihen über insgesamt 1,5 Mrd. € platziert. Die Anleihen mit Laufzeiten von 6 und 10 Jahren sind durchschnittlich mit 0,8 % verzinst. Auszahlungsdatum war der 9. Juli 2020.

#### Neue Portfoliofinanzierungen

Die Vonovia Finance B.V. hat für Vonovia besicherte Finanzierungen über 300,0 Mio. € mit der Landesbank Baden-Württemberg im Februar 2020 sowie über 100,0 Mio. € mit der ING Bank, einer Niederlassung der ING-DiBa AG, und über 100,0 Mio. € mit der Berliner Sparkasse jeweils im März 2020 aufgenommen. Die Laufzeit beträgt jeweils 10 Jahre.

Die Berlin Hyp stellt der Vonovia Finance B.V. eine besicherte Finanzierung über 184,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit zur Verfügung, die im Juli 2020 zur Auszahlung kam.

Im November 2020 wurden 200,0 Mio. € einer besicherten Finanzierung, die die Commerzbank AG mit 7-jähriger Laufzeit stellt, ausgezahlt.

## 41 Derivate

in Mio. €	31.12.2019		31.12.2020	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Derivate</b>				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen		39,0		220,5
Cashflow Hedges	21,6		29,6	
Freistehende Derivate	52,5		47,2	
Zinsabgrenzungen Derivate		2,0		1,7
	<b>74,1</b>	<b>41,0</b>	<b>76,8</b>	<b>222,2</b>

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auf die Ausführungen in den Kapiteln [G51] Zusätzliche Anga-

ben zu den Finanzinstrumenten und [G55] Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps verwiesen.

## 42 Leasingverhältnisse

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Neben dem klassischen PKW-Leasing (KFZ-Leasing) über eine feste Laufzeit von drei bis fünf Jahren werden im Vonovia Konzern auch IT-Ausstattung (IT-Leasing), Wohn- und Gewerbeimmobilien zum Zwecke der Weitervermietung (Zwischenvermietung), Wärmeerzeugungsanlagen zur Versorgung der eigenen Immobilien mit Wärme (Contracting) sowie Bürogebäude, Büro-, Lager- und Parkflächen (Anmietung) geleast. Im Rahmen von Gestattungsverträgen mit öffentlichen Institutionen wird Vonovia das Recht eingeräumt, öffentliche Grundstücke als Lager- oder Stellplatz, zur Verlegung von Kabeln oder Heizungsrohren oder zur Errichtung von Kinderspielplätzen nutzen zu können.

Den größten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben jedoch langfristige Erbbaurechtsverträge. Hierbei werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohn- und Gewerbeimmobilien angemietet. Diese Verträge haben grundsätzlich eine Laufzeit von 99 Jahren.

### Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	1.223,7	1.431,9
Zwischenmietverträge	1,1	1,3
<b>Nutzungsrechte in den Investment Properties</b>	<b>1.224,8</b>	<b>1.433,2</b>
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	26,2	27,3
Anmietungsverträge	21,4	22,9
Wärmelieferverträge	19,7	15,9
KFZ-Leasing	6,3	2,6
Pacht-/Gestattungsverträge	2,4	0,6
IT-Leasing	4,4	3,0
<b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>	<b>80,4</b>	<b>72,3</b>
	<b>1.305,2</b>	<b>1.505,5</b>

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2020 auf 1.505,5 Mio. € (2019: 1.305,2 Mio. €).

Der Großteil der bilanzierten Nutzungsrechte in Höhe von 1.433,2 Mio. € wird innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesen und resultiert neben Zwischenmietverträgen (1,3 Mio. €) vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (1.431,9 Mio. €). Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 72,3 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen im Wesentlichen Nutzungsrechte aus der Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien (27,3 Mio. €), aus geschlossenen Anmietungsverträgen (22,9 Mio. €), Wärmelieferverträgen (15,9 Mio. €) sowie aus IT-Leasingverträgen (3,0 Mio. €).



## Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2019			31.12.2020		
	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>						
Erbbaurechte (IAS 40)	10,6	39,7	338,3	10,6	35,3	371,9
Zwischenmietverträge	0,9	0,2	-	0,9	0,4	-
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	0,1	0,3	26,1	0,1	0,5	27,3
Anmietungsverträge	6,8	12,2	2,6	8,3	13,4	1,5
Wärmelieferverträge	1,9	9,1	8,9	5,0	5,7	7,9
KFZ-Leasing	4,7	1,6	-	1,5	1,1	-
Pacht-/Gestattungsverträge	1,8	0,1	0,5	0,1	0,1	0,5
IT-Leasing	1,5	3,0	-	1,3	1,7	-
	<b>28,3</b>	<b>66,2</b>	<b>376,4</b>	<b>27,8</b>	<b>58,2</b>	<b>409,1</b>

Insgesamt belaufen sich die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 auf 495,1 Mio. € (2019: 470,9 Mio. €).

Der Anstieg der Leasingverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um 24,2 Mio. € resultiert vor allem aus dem Zuwachs der Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechtsverträgen in Höhe von 29,3 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch Vertragsverlängerungen, höhere Leasingzahlungen sowie neu hinzugekommene Erbbaurechtsverträge. Der Rückgang der übrigen Leasingverbindlichkeiten ist vor allem auf planmäßig ausgelaufene Leasingverträge zurückzuführen.

Mit insgesamt 409,1 Mio. € ist der Großteil der zum 31. Dezember 2020 angesetzten Leasingverbindlichkeiten erst in mehr als fünf Jahren fällig. Hiervon entfallen 371,9 Mio. € auf Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechtsverträgen. Innerhalb des nächsten Jahres sind 27,8 Mio. € fällig. Davon entfallen 10,6 Mio. € auf Erbbaurechtsverträge.

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

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2020	Zugänge 2020	Abschreibungen 2020	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2020	Zins- aufwendungen 2020
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	26,2	1,5	-0,3	27,3	0,7
Anmietungsverträge	21,4	9,3	-7,7	22,9	0,3
Wärmelieferverträge	19,7	0,8	-4,5	15,9	0,5
KFZ-Leasingverträge	6,3	1,4	-4,9	2,6	-
Pacht-/Gestattungsverträge	2,4	1,7	-1,5	0,6	-
IT-Leasing	4,4	0,2	-1,6	3,0	-
	<b>80,4</b>	<b>14,9</b>	<b>-20,5</b>	<b>72,3</b>	<b>1,5</b>

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2019	Zugänge 2019	Abschreibungen 2019	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2019	Zins- aufwendungen 2019
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	26,5	-	-0,3	26,2	0,7
Anmietungsverträge	22,8	5,9	-7,1	21,4	0,2
Wärmelieferverträge	21,2	0,6	-1,9	19,7	0,6
KFZ-Leasingverträge	11,8	0,9	-6,3	6,3	0,1
Pacht-/Gestattungsverträge	2,6	1,6	-1,9	2,4	-
IT-Leasing	2,0	3,8	-1,0	4,4	-
	<b>86,9</b>	<b>12,8</b>	<b>-18,5</b>	<b>80,4</b>	<b>1,6</b>

Die Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt 16,1 Mio. € (2019: 14,0 Mio. €), vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (13,7 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 479 Leasingverträge (2019: 1.176) als kurzfristige Leasingverhältnisse klassifiziert und im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nicht bilanziert. Die damit verbundenen Leasingaufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2020 bei 1,7 Mio. € (2019: 3,3 Mio. €). Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2020 Aufwendungen in Höhe von 9,1 Mio. € (2019: 8,8 Mio. €) entstanden. Diese sind nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit eingeflossen.

Neben den im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit enthaltenen variablen Leasingzahlungen sowie den Auszahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse sind im Geschäftsjahr 2020 Zinsauszahlungen sowie Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 38,4 Mio. € (2019: 36,4 Mio. €) angefallen. Die Auszahlungen für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr somit auf 49,2 Mio. € (2019: 48,5 Mio. €).

Aus der Weitervermietung (Subleasing) von im Wesentlichen Rechten zur Nutzung angemieteter Wohn- und Gewerbeimmobilien konnten Erträge in Höhe von 8,3 Mio. € (2019: 4,6 Mio. €) erzielt werden. Für das Objekt Spree-Bellevue bestanden am Abschlussstichtag keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse.

Aus der Anmietung des verkauften Objekts Spree-Bellevue (Sale-&-Leaseback-Geschäft) ergab sich 2020 ein Verlust in Höhe von 0,7 Mio. € (2019: Gewinn in Höhe von 1,0 Mio. €). Ein wesentlicher Einfluss auf die Zahlungsströme des Konzerns ergibt sich hierdurch nicht.

### 43 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern handelt es sich insbesondere um Verpflichtungen zur Zahlung einer Garantiedividende im Rahmen der geltenden Ergebnisabführungsverträge in Höhe von 43,1 Mio. € (31.12.2019: 34,1 Mio. €).

### 44 Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung beinhalten zum Stichtag 117,4 Mio. € (31.12.2019: 117,7 Mio. €) Finanzierungsbeiträge von Mietern. Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung 46,0 Mio. € (31.12.2019: 44,5 Mio. €) von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB).

#### 45 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2019		31.12.2020	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	42,6	-	79,6
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	26,1	221,4	2,6	123,7
	<b>26,1</b>	<b>264,0</b>	<b>2,6</b>	<b>203,3</b>

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten in Höhe von 53,1 Mio. € (31.12.2019: 30,9 Mio. €) von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten, nach der Verrechnung mit den korrespondierenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 32,7 Mio. € (31.12.2019: 75,0 Mio. €) für den Erwerb weiterer Anteile an bereits konsolidierten Gesellschaften.

## Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

### 46 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte im Geschäftsjahr 2020 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Tochterunternehmen. Diese Transaktionen resultieren aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Assoziierte Unternehmen	2,2	5,8	0,3	8,9	3,0	3,0

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

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

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

in Mio. €	2019	2020
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	7,2	7,9
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	1,7	2,2
Leistungen aus Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0,5	1,4
Anteilsbasierte Vergütungen	5,9	8,4
	<b>15,3</b>	<b>19,9</b>

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird der aus den Pensionsrückstellungen für die aktiven Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeitaufwand (Service Cost) ausgewiesen. Die Angabe der anteilsbasierten Vergütung bezieht sich auf den Aufwand des Geschäftsjahres, der auch im Kapitel [F47] Anteilsbasierte Vergütung ausgewiesen ist.

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

Individualisierte Angaben zur Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie eine Beschreibung des Vergütungs-

systems sind im Vergütungsbericht, der ein Bestandteil des zusammengefassten Lageberichtes ist sowie im Kapitel [F48] Bezüge des Konzernanhangs enthalten.

### 47 Anteilsbasierte Vergütung

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst (siehe Kapitel [E33] Rückstellungen).

#### Vorstand

Im Rahmen des neuen LTIP wird den Vorständen jährlich eine feste Anzahl virtueller Aktien (Phantom Stocks) gewährt (Performance Share Units), die nach dem Ablauf der vierjährigen Performance-Periode in Abhängigkeit vom Erreichen eines vorher definierten Zielerreichungsgrads ausbezahlt werden. Der Zielerreichungsgrad, der den Auszahlungsbetrag aus dem LTIP bestimmt, wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relative Total Shareholder Return (RTSR), Entwicklung des Adjusted NAV pro Aktie, Entwicklung des Group FFO pro Aktie sowie des Kundenzufriedenheitsindex (CSI), die jeweils gleich mit 25 % gewichtet sind. Damit stellt der LTIP eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Cash-Settled-Plan) nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der

Auszahlungsanspruch bei Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrads komplett entfallen.

Der Wert, der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2020 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP

wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche in €	Ende der Sperrfrist	Rolf Buch	Arnd Fittkau	Helene von Roeder	Daniel Riedl
2017-2020	31.12.2020	4.750.000			
2018-2021	31.12.2021	2.680.369		704.535	704.535
2019-2022	31.12.2022	1.643.072	304.737	691.820	691.820
2020-2023	31.12.2023	763.306	280.756	280.756	280.756

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2020 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 8,4 Mio. € (2019: 5,9 Mio. €), der mit 5,7 Mio. € auf Rolf Buch, mit jeweils 1,1 Mio. € auf Helene von Roeder sowie Daniel Riedl und mit 0,5 Mio. € auf Arnd Fittkau entfällt.

Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht in den weiteren gesetzlichen Angaben im zusammengefassten Lagebericht.

#### **Führungskräfte unterhalb der Vorstandsebene**

Im Jahr 2016 wurde für die erste Führungsebene ein neuer LTIP aufgesetzt, der sich im Wesentlichen an dem im Jahr 2015 für den Vorstand aufgesetzten LTIP orientiert, u. a. bei der Grundlage bzw. Basis der identischen Performance-Ziele und bei der Ermittlung der Zielwerte im Hinblick auf den Minimalwert, den Sollerreichungswert und den Maximalwert.

Der Wert, der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2020 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche in €	Ende der Sperrfrist	31.12.2020
2017	31.12.2020	3.538.474
2018	31.12.2021	1.902.121
2019	31.12.2022	1.434.521
2020	31.12.2023	592.513

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2020 ein Aufwand von 4,4 Mio. € (2019: 3,4 Mio. €).

#### **Mitarbeiter**

Im Jahr 2014 wurde auf Basis einer Betriebsvereinbarung ein Mitarbeiteraktienprogramm abgeschlossen. Das Programm startete im 1. Quartal 2015, die zugeteilten Aktien unterliegen einer Haltefrist von sechs Monaten, wobei die Depotkosten durch Vonovia getragen werden. Die Aktien werden den betreffenden Mitarbeitern in Abhängigkeit zum Bruttojahresgehalt mit einem Wert von 90,00 € bis maximal 360,00 € ohne Eigenanteil zugeteilt.

Aus dem neuen Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2020 ein Aufwand von insgesamt 2,3 Mio. € (2019: 2,0 Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet ist.

#### **48 Bezüge**

##### **Bezüge des Aufsichtsrats**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2020 Gesamtbezüge in Höhe von 1,8 Mio. € (2019: 1,8 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

### Gesamtbezüge des Vorstands

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

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Rolf Buch CEO		Arnd Fittkau CRO		Klaus Freiberg COO bis 16. Mai 2019		Daniel Riedl CDO	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Festvergütung	1.150.000	1.200.000	375.000	700.000	225.000		600.000	700.000
Ausgleichszahlung								
Entgeltumwandlung	355.000	400.000	100.000	160.000	60.000			
Versorgungsbeitrag/-entgelt							160.000	500.000
Nebenleistungen	27.453	30.303	18.721	30.758	10.350		29.404	16.057
<b>Summe</b>	<b>1.532.453</b>	<b>1.630.303</b>	<b>493.721</b>	<b>890.758</b>	<b>295.350</b>		<b>789.404</b>	<b>1.216.057</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	665.000	794.000	275.000	440.000	308.000*		412.007	440.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP "Plan")								
2019-2022	2.060.584	-	504.793		867.614**		867.614	-
2020-2023	-	2.573.330	-	946.512			-	946.512
(Stückzahl der Aktien)	46.151	46.169	9.531	16.982	19.432		19.432	16.982
<b>Summe</b>	<b>2.725.584</b>	<b>3.367.330</b>	<b>779.793</b>	<b>1.386.512</b>	<b>1.175.614</b>		<b>1.279.621</b>	<b>1.386.512</b>
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>4.258.037</b>	<b>4.997.633</b>	<b>1.273.514</b>	<b>2.277.270</b>	<b>1.470.964</b>		<b>2.069.025</b>	<b>2.602.569</b>

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Helene von Roeder CFO		Gesamtbezüge	
	2019	2020	2019	2020
Festvergütung	600.000	700.000	2.950.000	3.300.000
Ausgleichszahlung	64.874	64.874	64.874	64.874
Entgeltumwandlung	160.000	160.000	675.000	720.000
Versorgungsbeitrag/-entgelt			160.000	500.000
Nebenleistungen	29.608	25.003	115.536	102.121
<b>Summe</b>	<b>854.482</b>	<b>949.877</b>	<b>3.965.410</b>	<b>4.686.995</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	425.812	440.000	2.085.819	2.114.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP "Plan")				
2018-2021	867.614	-	5.168.219	-
2019-2022	-	946.512	-	5.412.866
(Stückzahl der Aktien)	19.432	16.982	113.978	97.115
<b>Summe</b>	<b>1.293.426</b>	<b>1.386.512</b>	<b>7.254.038</b>	<b>7.526.866</b>
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>2.147.908</b>	<b>2.336.389</b>	<b>11.219.448</b>	<b>12.213.861</b>

\* Auszahlung der Tantieme in der Aufhebung vereinbart.

\*\* LTIP wird für das gesamte Geschäftsjahr unabhängig vom unterjährigen Austritt gewährt.

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

### Pensionsverpflichtungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands

Rolf Buch, Helene von Roeder und Arnd Fittkau führen auf Basis der Festvergütung ihren vertraglichen Anteil mit 400.000 € (Rolf Buch) bzw. 160.000 € (Helene von Roeder und Arnd Fittkau) dem Entgeltumwandlungssystem zu. Für Daniel Riedl wird der jährliche Versorgungsbeitrag in Höhe von 200.000 € sowie gemäß den vertraglichen Bestimmun-

gen darüber hinaus das Versorgungsentgelt in Höhe von 300.000 € ebenfalls seitens BUWOG in eine externe Pensionskasse eingezahlt.

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber den Mitgliedern des Vorstands aus der Entgeltumwandlung setzen sich wie folgt zusammen:

in €	Dienstzeitaufwand insgesamt zum 31.12.		Pensionsverpflichtung nach IFRS (DBO) zum 31.12.	
	2019	2020	2019	2020
Rolf Buch	946.410	1.052.225	5.733.678	7.378.836
Helene von Roeder	437.241	597.025	864.057	1.123.176
Arnd Fittkau	291.772	542.509	363.890	1.580.205

### Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2020 1,7 Mio. € (2019: 0,7 Mio. €). Die Gesamtbezüge beinhalten gemäß den Bestimmungen des Aufhebungsvertrags mit Klaus Freiberg die nach Ablauf des Dienstvertrags am 31. Dezember 2019 zu zahlende Karenzentschädigung in Höhe von 1,4 Mio. €.

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 22,1 Mio. € (2019: 21,3 Mio. €).

### 49 Honorare des Abschlussprüfers

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

in Mio. €	2019	2020
Abschlussprüfungen	4,8	5,0
Andere Bestätigungsleistungen	0,6	0,4
	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>

Es wurden ausschließlich Leistungen erbracht, die mit der Tätigkeit als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Vonovia SE vereinbar sind. Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bezieht sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Vonovia SE sowie verschiedene Jahresabschlussprüfun-

gen und die prüferische Durchsicht eines Jahresabschlusses bei Konzerngesellschaften. Zudem erfolgten prüferische Durchsichten von Konzernzwischenabschlüssen sowie die Prüfung von Finanzaufstellungen nach IDW PS 490.

Andere Bestätigungsleistungen umfassten prüferische Durchsichten von Überleitungsrechnungen zur Zinsschranke nach IDW PS 900, betriebswirtschaftliche Prüfungen nach § 2 WPO zur Einhaltung von Regularien aus KfW-Darlehen sowie betriebswirtschaftliche Prüfungen gemäß ISAE 3000 bezüglich diverser Wohnungsfürsorgeberichte. Daneben umfassten andere Bestätigungsleistungen Leistungen im Rahmen der Erteilung von Comfort Lettern nach IDW PS 910, die Prüfung des Tax-Compliance-Management- Systems nach IDW PS 980 sowie die Erteilung von Werthaltigkeitsbescheinigungen.

### 50 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im November 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft ([www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.



## Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

### Sonstige Erläuterungen und Angaben

#### 51 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

##### Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte  
31.12.2020

##### Vermögenswerte

###### Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Kassenbestände und Bankguthaben

613,3

###### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken

65,3

Forderungen aus Vermietung

38,0

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

16,0

Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development)

149,6

###### Finanzielle Vermögenswerte

Beteiligungen, die at equity bewertet werden

32,9

Ausleihungen an übrige Beteiligungen

33,3

Sonstige Ausleihungen

11,3

Langfristige Wertpapiere

4,9

Übrige Beteiligungen

311,2

###### Derivative finanzielle Vermögenswerte

Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)

18,8

Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate

4,0

##### Schulden

###### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

234,5

###### Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

24.084,7

###### Derivative finanzielle Verbindlichkeiten

Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen

220,5

Freistehende Zinsswaps und Zinscaps

47,2

Sonstige Swaps

31,3

###### Verbindlichkeiten aus Leasing

495,1

###### Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung

163,4

###### Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

43,1

**Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9**

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 31.12.2020	Fair-Value- Hierarchiestufe
613,3					613,3	1
65,3					65,3	2
38,0					38,0	2
16,0					16,0	2
149,6					149,6	2
				32,9	32,9	n.a.
33,3					63,3	2
11,3					11,3	2
			4,9		4,9	1
			311,2		311,2	2
	-13,1	31,9			18,8	2
	4,0				4,0	2
234,5					234,5	2
24.084,7					25.767,7	2
220,5					220,5	3
	47,2				47,2	2
	12,1	19,2			31,3	2
				495,1		
163,4					163,4	2
43,1					43,1	2

**Bewertungskategorien und Klassen:**

in Mio. €

Buchwerte  
31.12.2019**Vermögenswerte**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	500,7	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	66,6	
Forderungen aus Vermietung	41,7	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11,8	
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development)	85,6	
Finanzielle Vermögenswerte		
Beteiligungen, die at-equity-bewertet werden	29,5	
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,3	
Sonstige Ausleihungen	11,7	
Langfristige Wertpapiere	4,4	
Übrige Beteiligungen	142,2	
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	29,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	81,5	

**Schulden**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	224,2	
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	23.574,9	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	39,0	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	52,5	
Sonstige Swaps	23,6	
Verbindlichkeiten aus Leasing	470,9	
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	162,2	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	34,1	

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

- > Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 4,3 Mio. € (31.12.2019: 4,4 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 0,8 Mio. € (31.12.2019: 0,8 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 627,8 Mio. € (31.12.2019: 569,9 Mio. €).

**Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9**

	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 31.12.2019	Fair-Value- Hierarchiestufe
	500,7					500,7	1
	66,6					66,6	2
	41,7					41,7	2
	11,8					11,8	2
	85,6					85,6	2
					29,5	29,5	n.a.
	33,3					56,8	2
	11,7					11,7	2
				4,4		4,4	1
				142,2		142,2	2
		-10,2	40,0			29,8	2
		81,5				81,5	2
	224,2					224,2	2
	23.574,9					24.724,7	2
	39,0					39,0	3
		52,5				52,5	2
		0,2	23,4			23,6	2
					470,9	470,9	2
	162,2					162,2	2
	34,1					34,1	2

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

in Mio. €	31.12.2020	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	58.071,8			58.071,8
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	4,9	4,9		
Übrige Beteiligungen	311,2		311,2	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	164,9		164,9	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	18,8		18,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	4,0		4,0	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	31,3		31,3	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	47,2		47,2	

in Mio. €	31.12.2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	52.759,1			52.759,1
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	4,4	4,4		
Übrige Beteiligungen	140,2		140,2	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	134,1		134,1	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	29,8		29,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	81,5		81,5	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	23,6		23,6	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	52,5		52,5	

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

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

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

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

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

Im Konzernabschluss war für Zinsswaps grundsätzlich das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 20 und 100 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko von 37 Basispunkten berücksichtigt.

Die kalkulierten Zahlungsströme der Währungsswaps ergeben sich aus den Forwardkurven für USD/EUR. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (LIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

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

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

in Mio. €	aus Folgebewertung								
	aus Zinsen	Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Wertberichtigung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten	ergebniswirksames Finanzergebnis 2020	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instrumente	Gesamtfinanzergebnis 2020
<b>2020</b>									
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	21,8	-	-40,0	0,0	-	-18,2	-	-	-18,2
Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-	13,4	-	-	-	13,4	-	-	13,4
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet – mit Reklassifizierung	-59,2	-	-	-	-	-59,2	-	-	-59,2
Derivate erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – mit Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	24,0	-	24,0
EK Instrumente erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – ohne Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	9,0	9,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-329,8	-	-	-	0,7	-329,1	-	-	-329,1
	<b>-367,2</b>	<b>13,4</b>	<b>-40,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>-393,1</b>	<b>24,0</b>	<b>9,0</b>	<b>-360,1</b>

in Mio. €	aus Folgebewertung					ergebnis- wirksames Finanz- ergebnis 2019	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instru- mente	Gesamt- finanz- ergebnis 2019
	aus Zinsen	Dividenden aus übrigen Beteili- gungen	Wert- berich- tung	ausge- buchte Forder- ungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten				
<b>2019</b>									
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	8,9	-	-28,6	5,2	-	-14,5	-	-	-14,5
Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-	11,8	-	-	-	11,8	-	-	11,8
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet – mit Reklassifizierung	-35,1	-	-	-	-	-35,1	-	-	-35,1
Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – mit Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	11,8	-	11,8
Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – ohne Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	48,6	48,6
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-358,4	-	-	-	0,7	-357,7	-	-	-357,7
	<b>-384,6</b>	<b>11,8</b>	<b>-28,6</b>	<b>5,2</b>	<b>0,7</b>	<b>-395,5</b>	<b>11,8</b>	<b>48,6</b>	<b>-335,1</b>

## 52 Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

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

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

## 53 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist Vonovia verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns frühzeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (siehe Kapitel Struktur und Instrumente des Risikomanagementsystems → S. 124 ff.) verwiesen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von durch den Vorstand verabschiedeten Konzernrichtlinien, die einer laufenden Überprüfung unterliegen. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:



## Marktrisiken

### Währungsrisiken

Die im Zusammenhang mit der Begebung der noch bestehenden US-Dollar-Anleihe entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den zeitgleichen Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) ausgeschaltet. Liquiditätstransfers aus dem deutschen Teilkonzern an schwedische Tochtergesellschaften werden grundsätzlich durch den Abschluss von Devisentermingeschäften abgesichert. Darüber hinaus sind Währungsschwankungen aus Finanzierungsbeziehungen mit schwedischen Tochtergesellschaften zu erwarten. Die auf Euro lautenden Darlehen an schwedische Tochterunternehmen (31.12.2019: 12.68,1 Mio. €) wurden im Berichtsjahr in SEK-Darlehen gewandelt, folglich sind die auf schwedische Kronen dotierten Darlehen auf 20.226,3 Mio. SEK (31.12.2019: 5.657,7 SEK) angestiegen. Ausgehend von dem Wechselkurs zum 31. Dezember 2020 ergäbe sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus der schwedischen Krone zum Euro um -5 % ein Währungsgewinn von 10,1 Mio. € respektive bei einer Veränderung von +5 % ein Währungsverlust in Höhe von 10,0 Mio. €. Vonovia unterliegt ansonsten im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keinen weiteren wesentlichen Währungsrisiken.

### Zinsrisiken

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

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

Eine Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel [G55] Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps.

## Kreditrisiken

Vonovia ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden Finanztransaktionen nur mit Banken und Partnern getätigt, deren Bonität von einer Rating-Agentur mindestens auf dem Niveau von Vonovia eingeschätzt wird. Diesen Kontrahenten werden Volumenlimits zugewiesen, die vom Vorstand beschlossen wurden. Die Steuerung und Überwachung der Kontrahentenrisiken erfolgt zentral durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury.

### Liquiditätsrisiken

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

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist Vonovia zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wie z. B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Heilungsperioden (Cure Periods) nicht eingehalten werden und keine einvernehmliche Lösung mit den Kreditgebern gefunden wird, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen wird durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury auf Basis aktueller Ist-Zahlen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Vonovia hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ein systemgestütztes Cash-Management etabliert. Hiermit werden Zahlungsströme von Vonovia kontinuierlich kontrolliert, optimiert und dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns Bericht erstattet. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, durch die sich der Vorstand ebenfalls zeitnah unterrichtet.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente

für das Berichtsjahr 2020 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

		2021		2022		2023 bis 2027	
in Mio. €	Buchwert 31.12.2020	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
gegenüber Kreditinstituten	6.909,0	93,0	1.075,0	83,2	410,0	282,6	3.599,0
gegenüber anderen Kreditgebern	17.060,5	124,5	520,3	216,5	2.172,5	668,8	8.744,8
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	115,2	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	495,1	15,1	22,4	14,8	14,2	71,5	40,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	163,4	-	118,1	-	2,1	-	10,4
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	220,5	-	51,0	-	-	-	27,8
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	72,8	39,2	-	37,5	-	42,7	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-18,4	-10,2	-	-10,2	-	-10,2	-185,0
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) in €		8,5	-	8,4	-	8,4	185,0
Zinsabgrenzungen Swaps	1,3	1,3	-	-	-	-	-

		2020		2021		2022 bis 2026	
in Mio. €	Buchwert 31.12.2019	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten							
gegenüber Kreditinstituten	7.403,0	101,1	892,6	97,1	951,6	301,2	3.542,8
gegenüber anderen Kreditgebern	16.071,7	147,8	1.385,4	222,8	520,9	755,2	9.319,7
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	100,2	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	470,9	13,2	22,8	16,5	15,2	60,4	47,5
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	162,2	-	117,8	-	2,0	-	10,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	39,0	-	3,3	-	34,0	-	1,7
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	70,8	37,8	-	36,1	-	78,3	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-29,1	-11,1	-	-11,1	-	-22,3	-185,0
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) in €		8,5	-	8,5	-	16,8	185,0
Zinsabgrenzungen Swaps	1,4	1,4	-	-	-	-	-

Im September 2019 wurde den Investoren zweier ausstehender EMTN-Anleihen mit Fälligkeiten im März und Dezember 2020 ein Rückkaufangebot unterbreitet. Im Rahmen dieses Angebots wurden ca. 40 % des ausstehenden Nominalvolumens der beiden Anleihen zurückerworben, sodass sich die Fälligkeitsbeträge dieser Instrumente im März von ursprünglich 500,0 Mio. € auf 301 Mio. € und im Dezember von ursprünglich 1.250,0 Mio. € auf 752,0 Mio. € reduziert haben.

### Kreditrahmen

Im Oktober 2018 hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft eine syndizierte revolvingende Kreditlinie über 1.000,0 Mio. € mit mehreren Banken unter Führung der Commerzbank AG abgeschlossen. Im Rahmen eines Änderungsvertrags vom September 2020 wurde die Laufzeit dieser unbesicherten Kreditlinie bis Ende September 2024 verlängert. Die Verzinsung erfolgt auf EURIBOR-Basis

zuzüglich Margenaufschlag. Diese Linie war zum 31. Dezember 2020 nicht in Anspruch genommen.

Im Zusammenhang mit bankenfinanzierten Entwicklungsprojekten standen zum Stichtag projektspezifische freie Kreditrahmen in Höhe von rund 69,6 Mio. € zur Verfügung. Die Kreditnominale dieser Verträge beläuft sich in Summe auf 243,2 Mio. €. Diese Kreditlinien können unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen nach Baufortschritt unter Beibringung entsprechender Nachweise ausgenutzt werden

Darüber hinaus existiert zwischen Vonovia und der Commerzbank eine Avalkreditlinie, die im August 2020 von 25,0 Mio. € auf 35,0 Mio. € erhöht wurde. Zum 31. Dezember 2020 waren hiervon 23,4 Mio. € durch herausgelegte Avale in Anspruch genommen. Eine weitere Avalkreditlinie besteht innerhalb des conwert-Teilkonzerns mit der Raiffeisen Bank International AG über 5,0 Mio. €. Diese war zum Stichtag nicht belegt.

Im Dezember 2019 hat die Vonovia SE mit der Atradius Credit Insurance N.V. und der Swiss Re International SE zwei revolving ausnutzbare Avalkreditlinien abgeschlossen. Für einen weiteren, bereits gekündigten Avalrahmenvertrag zwischen der BUWOG Bauträger GmbH und der VHV Allgemeine Versicherung AG, unter welchem derzeit noch Bürgschaften in Höhe von 0,6 Mio. € ausgegeben sind, hat die Vonovia SE eine Patronatserklärung abgegeben. Unter diesem Vertrag werden keine neuen Bürgschaften in Anspruch genommen. Weiterhin besteht im BUWOG-Teilkonzern eine revolving ausnutzbare Avalkreditlinie mit der UniCredit Bank Austria AG.

Zum 31. Dezember 2020 betrug das zur Verfügung stehende Gesamtvolumen aus Avalrahmenverträgen im Gesamtkonzern 131,0 Mio. €, davon waren zum Stichtag 95,3 Mio. € ausgenutzt. Darüber hinaus besteht bei einer projektspezifischen Developmentfinanzierung mit der Berliner Volksbank eG die Möglichkeit, Avale, Haftungen und/oder Garantien in Anspruch zu nehmen. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 war hiervon ein Betrag in Höhe von 0,7 Mio. € belegt.

Die Victoria Park AB hat mit der Commerzbank im April 2019 eine revolving Kreditlinie über 1.050,0 Mio. SEK mit zweijähriger Laufzeit abgeschlossen. Die Vonovia SE tritt hierbei als Garantin auf. Diese Linie war zum 31. Dezember 2020 mit 850,0 Mio. SEK in Anspruch genommen.

Im November 2017 hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft einen Commercial Paper Rahmenvertrag über ein Gesamtvolumen von 500,0 Mio. € mit der Commerzbank AG als Lead Arranger und mehreren Banken als Händler abgeschlossen. Dieses Rahmenprogramm wurde im September 2018 auf ein Gesamtvolumen von

1.000,0 Mio. € erhöht. Zum 31. Dezember 2020 waren hierunter keine Emissionen ausstehend.

Insgesamt verfügt Vonovia zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 613,3 Mio. € (31.12.2019: 500,7 Mio. €). Die Kreditmittelrahmenverträge bzw. das Commercial Paper Program sichern gemeinsam mit dem verfügbaren Kassenbestand die jederzeitige Zahlungsfähigkeit von Vonovia.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

## 54 Kapitalmanagement

Das Management von Vonovia verfolgt das Ziel einer langfristigen Wertsteigerung im Interesse von Kunden, Mitarbeitern und Investoren. Hierbei ist die Beibehaltung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie unverzichtbar. Aus diesem Grund ist das Kapitalmanagement von Vonovia auf die Sicherstellung unseres Investment-Grade-Ratings ausgerichtet. Im Fokus steht dabei eine ausreichende Liquiditätsausstattung sowie ein effizientes Verhältnis besicherter und nicht besicherter Kapitalbestandteile.

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

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital von Vonovia hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020
Eigenkapital	21.123,8	24.831,8
Bilanzsumme	56.476,1	62.417,4
Eigenkapitalquote	37,4 %	39,8 %

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

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

## 55 Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente

Das Nominalvolumen der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges beträgt zum Berichtszeitpunkt 1.117,4 Mio. € (31.12.2019: 972,9 Mio. €). Die Zinskonditionen der Sicherungsinstrumente liegen zwischen 0,064 % und 3,760 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 bis 20 Jahren.

Ein zwischen der BUWOG – BAUEN UND WOHNEN GmbH und der UniCredit Bank Austria AG im Dezember 2014 abgeschlossener und derzeit freistehender Zinsswap wurde im September 2020 mit einem Restnominal von 102,1 Mio. € vorzeitig aufgelöst. Zeitgleich wurde von obiger Gesellschaft über das gleiche Nominal ein neuer Zinsswap mit demselben Kontrahenten und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2034 zu einem Festzins von 0,064 % abgeschlossen und als Cashflow Hedge designiert.

Darüber hinaus wurde für einen im Rahmen der Akquisition der Dritte D.V.I. Investment GmbH übernommenen Zins-

swap mit einem Nominal von 47,0 Mio. € ein neues Cashflow Hedging designiert. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. November 2038 und einen Festzins von 1,505 %.

Für drei im sogenannten passiven Hedge Accounting fortgeführte Sicherungsinstrumente wurden, analog zu den erwarteten Zahlungsströmen aus den zugewiesenen Grundgeschäften, im Berichtsjahr 9,6 Mio. € ergebniswirksam reklassifiziert. Damit wurde der im sonstigen Ergebnis eingestellte Wert auf 28,4 Mio. € reduziert.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in eine Netting-Vereinbarung einbezogen worden. Während die Fremdwährungsswaps mit jeweils positiven Marktwerten bilanziert wurden, haben die Eurozinsswaps grundsätzlich zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert. Im Berichtsjahr fand weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

Die wesentlichen Parameter der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis	Aktueller Durchschnittszinssatz (inkl. Marge)
<b>Unternehmensanleihe (EMTN)</b>				
Grundgeschäfte	600,0	22.03.2018	22.12.2022	3-M-EURIBOR Marge 0,45 %
Zinsswaps	600,0	22.03.2018	22.12.2022	0,793 %
<b>HELABA</b>				
Grundgeschäfte	146,6	28.01.2019	30.04.2024	1-M-EURIBOR Marge 0,0 %
Zinsswaps	146,6	28.01.2019	30.04.2024	0,390 %
<b>Berlin Hyp</b>				
Grundgeschäfte	146,6	28.01.2019	30.04.2024	1-M-EURIBOR Marge 0,0 %
Zinsswaps	146,6	28.01.2019	30.04.2024	0,390 %
<b>Norddeutsche Landesbank (2)</b>				
Grundgeschäfte	79,7	28.06.2013	30.06.2023	3-M-EURIBOR Marge 1,47 %
Zinsswaps	79,7	28.06.2013	30.06.2023	2,290 %
<b>UniCredit Bank AG</b>				
Grundgeschäfte	47,0	01.10.2018	30.11.2038	3-M-EURIBOR Marge 1,32 %
Zinsswaps	47,0	01.10.2018	30.11.2038	1,505 %
<b>UniCredit Bank Austria AG</b>				
Grundgeschäfte	102,1	02.01.2015	31.12.2034	3-M-EURIBOR Marge 1,12 %
Zinsswaps	102,1	18.09.2020	31.12.2034	0,064 %

Im Jahr 2013 wurden zu gleichen Teilen mit JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited jeweils zwei Sicherungsinstrumente (Cross Currency Swaps,

CCS) abgeschlossen, die mit der Begebung zweier Anleihen in Höhe von insgesamt 1.000,0 Mio. US-\$ Wirksamkeit erlangten. Die auf jeweils 375,0 Mio. US-\$ lautenden CCS

wurden im Oktober 2017 korrespondierend zu den Anleihen fällig, die auf jeweils 125,0 Mio. US-\$ lautenden Sicherungsinstrumente wurden ursprünglich für zehn Jahre abgeschlossen. Das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende Euro-US-Dollar-Währungsrisiko wurde somit für die gesamte Laufzeit der Anleihen eliminiert.

Die wesentlichen Parameter der Währungsswaps stellen sich wie folgt dar:

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

In Verbindung mit der vorzeitigen Ablösung zweier freistehender Zinsswaps der BUWOG – BAUEN UND WOHNEN GmbH sind Hedge-Break-Kosten in Höhe von 11,5 Mio. € angefallen, die durch die Auflösung der bisher bilanzierten negativen Marktwerte im Umfang von 11,0 Mio. € kompensiert werden konnten. Zum 31. Dezember 2020 betrug das abgesicherte Nominalvolumen der verbliebenen 14 freistehenden Zinsswaps von BUWOG 351,4 Mio. € (31.12.2019: 487,9 Mio. €).

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Hembla-Gruppe zwei freistehende Zinsswaps und acht Zinscaps. Das in schwedische Kronen abgesicherte Nominal entspricht zum 31. Dezember 2020 einem Volumen von 967,6 Mio. € (31.12.2019: 1.004,7 Mio. €), der Marktwert beträgt in Summe -0,7 Mio. € (31.12.2019: -0,2 Mio. €). Die eingebetteten Derivate sind auf 18 Kündigungsrechte von Darlehen mit einem positiven beizulegenden Zeitwert in Höhe von 2,7 Mio. € (31.12.2019: 78,2 Mio. €) abgeschmolzen.

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Victoria Park-Gruppe 19 freistehende Zinsswaps sowie sechs Zinscaps. Das in schwedische Kronen abgesicherte Nominal entspricht zum 31. Dezember 2020 einem Volumen von 939,6 Mio. € (31.12.2019: 1.964,0 Mio. €), der Marktwert beträgt in Summe -7,7 Mio. € (31.12.2019: -2,6 Mio. €). Die eingebetteten Derivate betreffen weiterhin zehn Kündigungsrechte von Darlehen mit einem positiven beizulegenden Zeitwert in Höhe von 0,9 Mio. € (31.12.2019: 1,5 Mio. €).

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

Im Berichtsjahr wurden die in Euro gehaltenen Cashflow Hedges zum 31. Dezember 2020 mit ihren negativen Marktwerten (Clean Fair Values) in Höhe von insgesamt -29,6 Mio. € (31.12.2019: -21,6 Mio. €) ausgewiesen. Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen betrugen -1,7 Mio. € (31.12.2019: -2,0 Mio. €). Zum gleichen Zeitpunkt wurden positive Marktwerte aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 18,4 Mio. € (31.12.2019: 29,1 Mio. €) und positive Marktwerte in Höhe von 4,0 Mio. € (31.12.2019: 81,5 Mio. €) aus eingebetteten Derivaten und anderen Zinsderivaten von Victoria Park und Hembla bilanziert. Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen betrugen 0,4 Mio. € (31.12.2019: 0,7 Mio. €). Des Weiteren wurden unter den Finanzverbindlichkeiten negative Marktwerte aus freistehenden Zinsderivaten in Höhe von -47,1 Mio. € (31.12.2019: -52,5 Mio. €) ausgewiesen.

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

in Mio. €	Änderungen der Periode			ergebniswirksame Reklassifizierung		Stand 31.12.
	Stand 01.01.	Veränderung CCS	Sonstige	Währungsrisiko	Zinsrisiken	
<b>2020</b>	-52,2	-5,4	-1,4	12,7	13,4	-32,9
<b>2019</b>	-63,3	8,6	-7,2	-2,9	12,6	-52,2

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

### Cashflow Hedges

in Mio. €	2019	2020
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	2,0	-10,1
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-0,6	3,3
Realisierte Gewinne/Verluste	9,8	34,1
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-0,1	-8,0
<b>Summe</b>	<b>11,1</b>	<b>19,3</b>

Im Berichtsjahr ergaben sich für Cashflow Hedges nach Berücksichtigung latenter Steuern negative kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von 1,0 Mio. € (2019: 0,6 Mio. €), insofern verschlechterte sich das Zinsergebnis um 0,4 Mio. €.

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2020 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		Summe
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Gewinn- und Verlust- rechnung erfolgswirksam	
<b>2020</b>			
+ 50 Basispunkte	9,1	16,3	25,4
- 50 Basispunkte	-6,4	-15,0	-21,4
<b>2019</b>			
+ 50 Basispunkte	3,8	11,5	15,3
- 50 Basispunkte	0,4	-10,5	-10,1

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus um -5 % (+5 %) nach Berücksichtigung latenter Steuern eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -0,2 Mio. € (bzw. +0,2 Mio. €) ergeben würde, während parallel ergebniswirksame Ineffektivitäten in Höhe von +0,8 Mio. € (bzw. -0,7 Mio. €) entstünden. Im Vorjahr wurde eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -1,0 Mio. € (bzw. +0,8 Mio. €) in Zusammenhang mit ergebniswirksamen Ineffektivitäten in Höhe von +1,1 Mio. € (bzw. -1,0 Mio. €) ermittelt.

### 56 Eventualschulden

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

Haftungsverhältnisse von Vonovia bestehen wie folgt:

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020
Bürgschaften i.Z.m. Development	55,4	120,3
Zahlungsgarantien	0,3	-
Mietbürgschaften	1,1	1,6
Sonstige Verpflichtungen	27,7	-
	<b>84,5</b>	<b>121,9</b>

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

## 57 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

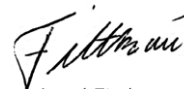
in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Verträge über TV-Grundversorgung	283,0	251,3
IT-Dienstleistungsverträge	41,2	28,5
Lieferverträge	12,1	-
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	3,3	0,2
Sonstige	8,6	13,7
	<b>348,2</b>	<b>293,7</b>

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

Bochum, den 23. Februar 2021



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Helene von Roeder  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)





# Informationen

Im Sinne einer umfassenden Transparenz erläutern wir unsere Geschäftstätigkeit auch durch detaillierte Angaben gemäß den Anforderungen der European Public Real Estate Association (EPRA).

234	Anteilsbesitzliste von Vonovia
249	Weitere Angaben zu den Organen
252	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
259	Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Konzernklärung
261	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
262	Berichterstattung nach EPRA
269	Glossar
272	Finanzkalender, Kontakt, Impressum

# Anteilsbesitzliste von Vonovia

zum 31. Dezember 2020 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia SE	Bochum/DE	
<b>In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen</b>		
<b>Deutschland</b>		
Alboingärten Bauvorhaben Bessemerstraße GmbH	Schönefeld	100,00
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Berlin	100,00
Barmer Wohnungsbau GmbH	Wuppertal	91,39
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz V GmbH	Wuppertal	100,00
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden	94,73
Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90
Bien-Ries Bautechnik GmbH	Hanau	100,00
Bien-Ries GmbH	Hanau	100,00
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen	94,00
Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 1 GmbH	Schönefeld	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 2 GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 3 GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Leipzig GmbH	Leipzig	100,00
BUWOG Bauträger GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Berlin I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Berlin II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Berlin Wohnen GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Berlin Wohnen II GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Berlin Wohnen III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Braunschweig I GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Gartenfeld Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Gartenfeld Wohnen GmbH	Kiel	94,90

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - Gervinusstraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Goethestraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Grundstücks- und Betriebs GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Hamburg Süd GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Hamburg Umland I GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Hamburg Umland II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Hamburg Wohnen GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Harzer Straße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Hausmeister GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Heidestraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Herzogtum Lauenburg GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Immobilien Management GmbH	Kiel	100,00
BUWOG Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Jahnstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG Kassel I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG Kassel II GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Kassel Verwaltungs GmbH	Kiel	100,00
BUWOG Kiel I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Kiel II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Kiel III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Kiel IV GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Kiel Meimersdorf GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Kiel V GmbH	Kiel	94,90
BUWOG-Lindenstraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Lübeck Hanse I GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse IV GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lückstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Lüneburg GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Mariendorfer Weg Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - NDL I GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL II GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL III GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL IV GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL IX GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL V GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL VI GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL VII GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL VIII GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL X GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL XI GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL XII GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL XIII GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Niedersachsen/Bremen GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - Parkstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG Projektmanagement GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Regattastraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Region Ost Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Scharnhorststraße 26-27 Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Schleswig-Holstein GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG Spandau 1 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>2)</sup>
BUWOG Spandau 2 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>2)</sup>
BUWOG Spandau 3 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>2)</sup>
BUWOG - Spandau Primus GmbH	Kiel	100,00
BUWOG Syke GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Weidenbaumsweg Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG-Westendpark Development GmbH	Berlin	100,00
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	94,90
conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH	Berlin	94,80
conwert & Kelber Besitz 11/2007 GmbH	Zossen	94,80
conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH	Berlin	94,80
conwert Alfchild II Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Alfchild Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert alpha Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Aries Invest GmbH	Zossen	100,00
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert beta Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Capricornus Invest GmbH	Zossen	100,00
conwert Carina Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Cassiopeia Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Centaurus Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Corvus Invest GmbH	Berlin	94,00
conwert delta Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Berlin	100,00
conwert Deutschland GmbH	Berlin	100,00
conwert Deutschland Holding GmbH	Berlin	94,90
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Eisa Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Epitaurus Invest GmbH	Zossen	94,00
conwert epsilon Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Fenja Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert gamma Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Gemini Invest GmbH	Zossen	100,00
conwert Grazer Damm Development GmbH	Zossen	94,90
conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	Berlin	94,90
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH	Zossen	94,90
conwert Immobilien Development GmbH	Berlin	94,90
conwert lambda Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Lepus Invest GmbH	Berlin	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
conwert omega Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Pegasus Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Phoenix Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Sachsen Invest GmbH	Zossen	100,00
conwert Tizian 1 Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Tizian 2 Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Wali Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Wohn-Fonds GmbH	Zossen	100,00
DA EB GmbH	Nürnberg	100,00
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Rhein - Ruhr GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington WOG Sieben Verwaltungs-GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington WOG Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig	100,00
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche TGS GmbH	Düsseldorf	51,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Berlin	100,00
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart, gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Stuttgart	94,87
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
Franconia Invest 1 GmbH	Düsseldorf	94,90
Franconia Wohnen GmbH	Düsseldorf	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH (FSG)	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
GAGFAH Acquisition 1 GmbH	Bochum	94,80
GAGFAH Acquisition 2 GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH Asset Management GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH GmbH	Bochum	94,90
GAGFAH Griffin GmbH	Bochum	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Griffin Holding GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH Hausservice GmbH	Essen	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Holding GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Bochum	94,90
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAG Grundstücksverwaltungs-GmbH	Berlin	94,90
GBH Acquisition GmbH	Bochum	94,80
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz	100,00
Grundwert Living GmbH	Berlin	100,00
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	54,15
H&L Immobilien GmbH	Kiel	100,00
HPE Hausbau GmbH	Zossen	94,90
HPE Sechste Hausbau Portfolio GmbH	Zossen	100,00
HPE Siebte Hausbau Portfolio GmbH	Berlin	100,00
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Berlin	100,00
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Berlin	100,00
Immobilienfonds Koblenz-Karthause, Wolfgang Hober Kommanditgesellschaft (Deutschbau-Fonds I) (in Liquidation)	Düsseldorf	92,71
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	100,00
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91
Kieler Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft mbH	Kiel	100,00



Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
KKS Projektentwicklung GmbH	Berlin	94,80
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Berlin	99,90
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co. KG	Berlin	95,41
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VI GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VII GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VIII GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz X GmbH	Berlin	100,00
KWG Immobilien GmbH	Berlin	100,00
KWG Kommunale Wohnen GmbH	Berlin	94,07
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Liegenschaften Weißig GmbH	Dresden	94,75
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Neues Schweizer Viertel Betriebs+Service GmbH & Co. KG	Berlin	94,99
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover	100,00
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover	94,86
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück	94,09
PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal	94,73
RVG Rheinauhafen-Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	74,00
Schweizer Viertel Grundstücks GmbH	Berlin	94,74
SEED 1 GmbH	Berlin	100,00
"Siege" Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Süddeutsche Wohnen Gebäude GmbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen GmbH	Stuttgart	94,33 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	94,90
SWG Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Berlin	100,00
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung	Kiel	94,90
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Vonovia Dritte Berlin GmbH	Schönefeld	94,90
Vonovia Eigentumsservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Berlin II GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Berlin III GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Berlin IV GmbH	Nürnberg	94,90

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia Elbe Berlin VI GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Dresden I GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Ost GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Wannsee I GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	Bochum	100,00
Vonovia Energie Service GmbH	Bochum	100,00 <sup>13)</sup>
Vonovia Engineering GmbH	Bochum	100,00 <sup>13)</sup>
Vonovia Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	100,00 <sup>13)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 <sup>13)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	Frankfurt am Main	94,90 <sup>13)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	Frankfurt am Main	94,90 <sup>13)</sup>
Vonovia Immobilienservice GmbH	München	100,00 <sup>13)</sup>
Vonovia Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>13)</sup>
Vonovia Managementverwaltung GmbH	Nürnberg	100,00 <sup>13)</sup>
Vonovia Mess Service GmbH	Essen	100,00 <sup>13)</sup>
Vonovia Modernisierungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>13)</sup>
Vonovia Operations GmbH	Bochum	100,00 <sup>13)</sup>
Vonovia Pro Bestand Nord GmbH	Bochum	100,00
Vonovia Pro Bestand Nord Invest GmbH	Bochum	94,90
Vonovia Pro Bestand Nord Properties GmbH	Bochum	94,90
Vonovia Pro Bestand Nord Real Estate GmbH	Bochum	94,90
Vonovia Technischer Service Nord GmbH	Essen	100,00 <sup>13)</sup>
Vonovia Technischer Service Süd GmbH	Dresden	100,00
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>13)</sup>
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00
WOBA HOLDING GMBH	Dresden	100,00
WOHNBAU NORDWEST GmbH	Dresden	94,90
Wohnungsbau Niedersachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Hannover	94,85
Wohnungsgesellschaft Norden mit beschränkter Haftung	Hannover	94,88
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90
<b>Österreich</b>		
Adelheid-Popp-Gasse 10 GmbH & Co KG	Wien	100,00
Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Besitz GmbH	Wien	100,00
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	Wien	100,00
BUWOG Altprojekte GmbH	Wien	100,00
BUWOG Baranygasse 7 GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	Wien	100,00
BUWOG Bernreiterplatz 13 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße 239 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße Eins, GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße Zwei, GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Bruno-Marek-Allee 22 GmbH & Co KG	Wien	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG cw Dienstleistung Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG cw Handelsges.m.b.H.	Wien	100,00
BUWOG cw Invest GmbH	Wien	100,00
BUWOG cw Neubaubesitz GmbH	Wien	100,00
"BUWOG cw SECURITISATION" Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Demophon Immobilienvermietungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Diesterweggasse 27 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Diesterweggasse 27 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Döblerhofstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Gewerbeimmobilien Eins GmbH	Wien	100,00
BUWOG Gewerbeimmobilien Zwei GmbH	Wien	100,00
BUWOG Group GmbH	Wien	100,00
BUWOG Handelskai 346 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Humberger Straße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Linke Wienzeile 280 GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Pfeiffergasse 3-5 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Projektentwicklung GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Projektholding GmbH	Wien	100,00
BUWOG - PSD Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Rathausstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Schweidlgasse 30 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier GmbH	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Süd GmbH	Villach	99,98
CENTUM Immobilien GmbH	Wien	100,00
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Wien	100,00
Con value one Immobilien GmbH	Wien	100,00
CWG Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablenzgasse 60 KG	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H.& Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Wien	100,00
EARNY Holding GmbH	Wien	100,00
EB Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co,1190 Wien, Rampengasse 3-5, KG	Wien	100,00
ECO Anteilsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
ECO Business-Immobilien GmbH	Wien	100,00
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	Wien	100,00
ECO CEE & Real Estate Besitz GmbH	Wien	100,00
ECO Eastern Europe Real Estate GmbH	Wien	100,00
ECO Immobilien Verwertungs GmbH	Wien	100,00
"Epsilon" Altbau GmbH	Wien	100,00
"Epsilon" Meidlinger Hauptstr.27 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
"G1" Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
GENA SECHS Immobilienholding GmbH	Wien	100,00
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH & Co KG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Drei OG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zehn OG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zwei OG	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	100,00
"GKHK" Handelsgesellschaft m.b.H.	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
"Heller Fabrik" Liegenschaftsverwertungs GmbH	Wien	100,00
Hertha-Firnberg-Straße 10, 1100 Wien, Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
Kapital & Wert Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
Lithinos Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
Mariahilferstraße 156 Invest GmbH	Wien	100,00
MARINADECK Betriebs GmbH	Wien	100,00
MARINA TOWER Holding GmbH	Wien	51,00
"MEZ" - Vermögensverwaltungs Gesellschaft m.b.H. (in Liquidation)	Wien	100,00
PI Immobilien GmbH	Wien	100,00
RESAG Property Management GmbH (in Liquidation)	Wien	100,00
REVIVA Immobilien GmbH	Wien	100,00
RG Immobilien GmbH (verschmolzen mit IEG)	Wien	100,00
Roßauer Lände 47-49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
Stubenbastei 10 und 12 Immobilien GmbH	Wien	100,00
Themelios Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
TP Besitz GmbH	Wien	100,00
TPI Immobilien Holding GmbH	Wien	100,00
TPI Tourism Properties Invest GmbH	Wien	96,00
"TPW" Immobilien GmbH	Wien	100,00
T-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
Verein "Social City" - Verein zur Förderung der sozialen Kontakte und der sozialen Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten	Wien	100,00
WZH WEG Besitz GmbH	Wien	100,00
<b>Schweden</b>		
AB Nerke Holding 211	Malmö	100,00
AB Nerke Holding 411	Malmö	100,00
Bosystem TM AB	Stockholm	100,00
Bredbykvarn Fastighets AB	Stockholm	100,00
Bredbykvarn Garage AB	Stockholm	100,00
Bromsten Fastighetsförvaltning AB	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Bronseri Aktiebolag	Eskilstuna	100,00
D. Carnegie & Co AB	Stockholm	100,00
Fastighets AB Bonden	Stockholm	100,00
Fastighets AB Brunteglet	Stockholm	100,00
Fastighets AB K-backen 1	Malmö	100,00
Fastighets AB Läraren i Strängnäs	Stockholm	100,00
Fastighets AB Linrepan	Stockholm	100,00
Fastighets AB Träbalkongen	Stockholm	100,00
Fastighets AB Turemalm	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Anelk AB	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Erganten AB	Eskilstuna	100,00
Fastighetsbolaget Homiensis II AB	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Klena Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Kullerstensvägen AB	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Kullerstensvägen Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Lårdom AB	Eskilstuna	100,00
Fastighetsbolaget Nyfors City AB	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Sägenvägen AB	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Vaksam 8 AB	Eskilstuna	100,00
Fastighetsbolaget VP AB	Malmö	100,00
Fastighetsförvaltningsaktiebolaget Friheten 11	Eskilstuna	100,00
Fastighetsuthyrning Tranås AB	Stockholm	100,00
Flemingsberg Fastighetsförvaltning AB	Stockholm	100,00
Graflunds Byggnads Aktiebolag	Malmö	100,00
Graflunds Fastighets Aktiebolag	Eskilstuna	100,00
Graflunds Holding AB	Stockholm	100,00
Graflunds Kommersiella Fastigheter AB	Eskilstuna	100,00
Hembla AB	Stockholm	100,00
Hembla AlbaStone II AB	Stockholm	100,00
Hembla AlbaStone III AB	Stockholm	100,00
Hembla AlbaStone IV AB	Stockholm	100,00
Hembla AlbaStone V AB	Stockholm	100,00
Hembla Bergen II AB	Stockholm	100,00
Hembla Holmiensis Inanis I AB	Stockholm	100,00
Hembla Holmiensis Inanis II AB	Stockholm	100,00
Hembla Holmiensis Inanis III AB	Stockholm	100,00
Hembla Holmiensis Inanis IV AB	Stockholm	100,00
Hembla Holmiensis Inanis V AB	Stockholm	100,00
Hembla Inanis Alba I AB	Stockholm	100,00
Hembla Inanis Alba II AB	Stockholm	100,00
Hembla Inanis Holdco AB	Stockholm	100,00
Hembla Norrköping AB	Stockholm	100,00
Hembla NYKR AT AB	Stockholm	94,08
Hembla NYKR FH AB	Stockholm	100,00
Hembla NYKR Holdco AB	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Hembla Servicecenter AB	Stockholm	100,00
Holmiensis Affärsutveckling AB	Stockholm	100,00
Holmiensis Bostäder AB	Stockholm	100,00
Holmiensis Bostäder II AB	Stockholm	100,00
Holmiensis Duvholmen 1 AB	Stockholm	100,00
Holmiensis Huddinge Fyra AB	Stockholm	100,00
HomeStar InvestCo AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Bollvägen Zenithegie AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Borg AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Fornhöjden AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Grevgatan 20 Zenithegie AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Alby AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Arboga AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Katrineholm AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Köping AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Söderort AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Sverige Fyra AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Sverige II AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Sverige III AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Sverige V AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Tranås AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Tranås Två Handelsbolag	Malmö	100,00
Hyresbostäder Industrivägen 19 Zenithegie AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Järna AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Järnväggsgatan 28 AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Linnean AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Myran AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Nynäsvägen 24 och 26 AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Nynäsvägen 27 AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Ösmo AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Polhemsgatan 3 Zenithegie AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Puddelprocessen Holdco AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Renen AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Sten AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Svart AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Turbinen och Zenith VI AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder VII Albyberget AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Vitsippan AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Zenithegie I AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Zenithegie II AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Zenithegie III AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Zenithegie IV AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Zenithegie V AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Zenithegie VI AB	Stockholm	100,00
Hyresfastigheter i Strängnäs AB	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Jordbroförvaltnings AB	Stockholm	100,00
Kattgun Aktiebolag	Eskilstuna	100,00
Kista Fastighetsförvaltning AB	Stockholm	100,00
Kista Kommanditdelägare AB	Stockholm	100,00
Kommanditbolaget Bergen 1	Stockholm	100,00
Kommanditbolaget Nidarosgatan	Stockholm	100,00
Kommanditbolaget Nordkapsgatan 4-19	Stockholm	100,00
Kommanditbolaget Telemark	Stockholm	100,00
Kommanditbolaget Tönsbergsgatan 1-15	Stockholm	100,00
Kungskatten Holding AB	Stockholm	100,00
Lövgardet Business KB	Malmö	100,00
Lövgardet Residential HB	Malmö	100,00
Märtuna I AB	Stockholm	100,00
Markarydsbostäder Holding AB	Stockholm	100,00
Markarydsbostäder i Södertälje Aktiebolag	Södertälje	100,00
Markarydsbostäder i Stockholm Aktiebolag	Upplands-Bro	100,00
Östgötafastigheter Gavotten 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötafastigheter Hambon 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötafastigheter Hambon 2 AB	Stockholm	100,00
Östgötafastigheter i Norrköping AB	Norrköping	100,00
Östgötafastigheter Kadriljen 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötafastigheter Mazurkan 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötafastigheter Menuetten 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötafastigheter Tangon 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötaporten AB	Stockholm	100,00
Östgötatornen AB	Stockholm	100,00
Provinsfastigheter I Magasinet 4 AB	Stockholm	100,00
Provinsfastigheter I Stallet 3 AB	Stockholm	100,00
Provinsfastigheter I Vedboden 1 AB	Stockholm	100,00
Provinsfastigheter i Visättrahem AB	Stockholm	100,00
Spånga Förvaltning AB	Stockholm	100,00
Trojeborgsfastigheter i Sverige AB	Stockholm	100,00
Valsätra Galaxen AB	Stockholm	100,00
Veningen B AB	Stockholm	100,00
Victoria Park AB	Malmö	100,00
Victoria Park Almen 17 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Beethoven I AB	Malmö	100,00
Victoria Park Beethoven II AB	Malmö	100,00
Victoria Park Beethoven III AB	Malmö	100,00
Victoria Park Bergsjön AB	Malmö	100,00
Victoria Park Boliger AB	Malmö	100,00
Victoria Park Borås AB	Malmö	100,00
Victoria Park Bostäder Tensta AB	Malmö	100,00
Victoria Park Bygg och Projekt AB	Malmö	100,00
Victoria Park Cedern 18 AB	Malmö	100,00



Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoria Park Eskil Ctr AB	Malmö	100,00
Victoria Park Fastigheter AB	Malmö	100,00
Victoria Park Fastigheter Södra AB	Malmö	100,00
Victoria Park Fröslunda AB	Malmö	100,00
Victoria Park Gulsparven AB	Malmö	100,00
Victoria Park Haren 10 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Herrgården AB	Malmö	100,00
Victoria Park Holding AB	Malmö	100,00
Victoria Park Holding Karlskrona AB	Malmö	100,00
Victoria Park Holding Växjö Magistern AB	Malmö	100,00
Victoria Park Holding Växjö S AB	Malmö	100,00
Victoria Park Karlskrona, Malmö AB	Malmö	100,00
Victoria Park Living AB	Malmö	100,00
Victoria Park Lövgardet AB	Malmö	100,00
Victoria Park Malmen 14 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Malmö Centrum AB	Malmö	100,00
Victoria Park Markaryd AB	Malmö	100,00
Victoria Park Mozart AB	Malmö	100,00
Victoria Park Mozart Fastighets AB	Malmö	100,00
Victoria Park Myran 30 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Mytorp AB	Malmö	100,00
Victoria Park Nedogap AB	Malmö	100,00
Victoria Park Nygård AB	Malmö	100,00
Victoria Park Nyköping AB	Malmö	100,00
Victoria Park Örebro AB	Malmö	100,00
Victoria Park Ostbrickan AB	Malmö	100,00
Victoria Park Råbergstorp AB	Malmö	100,00
Victoria Park Rosengård AB	Malmö	100,00
Victoria Park Skiftinge AB	Malmö	100,00
Victoria Park Söderby 23 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Söderby 394 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Söderby 43 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Söderby 51 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Söderby 68 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Stenby AB	Malmö	100,00
Victoria Park Tallriiset AB	Malmö	100,00
Victoria Park V21 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Valfisken Större 28 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Vämmedal AB	Malmö	100,00
Victoria Park Växjö Magistern AB	Malmö	100,00
Victoria Park Växjö S AB	Malmö	100,00
Victoria Park Vivaldi I AB	Malmö	100,00
Victoria Park Vivaldi II AB	Malmö	100,00
Victoria Park Vivaldi III AB	Malmö	100,00
Victoria Park Vivaldi IV AB	Malmö	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoria Park Vivaldi V AB	Malmö	100,00
Victoria Park Vivaldi VI AB	Malmö	100,00
<b>Sonstige Länder</b>		
BUWOG High Deck Residential B.V.	Amsterdam/NL	94,90
Buwog Lux I S.à r.l.	Esch-sur-Alzette/LU	94,00
BUWOG Wohnwerk S.A.	Luxemburg/LU	94,84
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	100,00
DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 14. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 15. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 16. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 18. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 22. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 25. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DA Jupiter NL JV Holdings 1 B.V.	Amsterdam/NL	94,44
Vonovia Finance B.V.	Amsterdam/NL	100,00
VONOVIA FRANCE SAS	Paris/FR	100,00
<b>Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen</b>		
BOKRÉTA Management Kft.	Budapest/HU	100,00
IMMO-ROHR PLUSZ Kft.	Budapest/HU	100,00
My-Box Debrecen Inglatian-Fejlesztő Kft Cg.	Budapest/HU	100,00
<b>Unternehmen, mit denen eine gemeinschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird</b>		
Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" GmbH & Co. KG	Berlin	38,44
Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
<b>Nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen</b>		
MARINA CITY Entwicklungs GmbH	Wien/AT	50,00
Möser GbR	Essen/DE	50,00
Schaeffler-Areal 1. Liegenschaften GmbH	Bad Heilbrunn/DE	30,00
Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH (in Liquidation)	Bad Heilbrunn/DE	30,00
Wolmirstedt GbR	Essen/DE	50,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen</b>		
Malmö Mozart Fastighets AB	Malmö/SE	42,00
Rosengård Fastighets AB	Malmö/SE	25,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2019	Jahres- überschuss T€ 31.12.2019
<b>Sonstige Beteiligungen mit über 10 % Vonovia Anteil am Kapital</b>				
Hellerhof GmbH	Frankfurt/Main/DE	13,17	101.397	11.490
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum/DE	19,87	110.375	7.377

<sup>1)</sup> Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.

<sup>2)</sup> Bei diesen Unternehmen ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

# Weitere Angaben zu den Organen

## Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2020 vier Mitglieder an.

### Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer  
Verantwortungsbereich Transaktion, Value-add, General Counsel, Investor Relations, IT, Personalmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation und Nachhaltigkeit/Strategie.

#### **Mandat:**

> Kötter Unternehmensgruppe (Mitglied des Gesellschafterbeirats)<sup>2</sup>

### Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Development Officer  
Verantwortungsbereich Development Österreich, Development Deutschland und operatives Geschäft in Österreich.

### Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Rental Officer  
Verantwortungsbereich Bewirtschaftung in den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie Kundenservice und Portfolio- und Mietenmanagement.

#### **Mandat:**

> STEAG Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)<sup>2</sup>

### Helene von Roeder, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer  
Verantwortungsbereich Controlling, Finanzen, Immobilienbewertung, Rechnungswesen, Steuern, Versicherungen, Zentraler Einkauf und Immobilien Treuhand.

#### **Mandate:**

> AVW Versicherungsmakler GmbH  
(Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>  
> E. Merck KG (Mitglied des Gesellschafterrats)<sup>2</sup>  
> Merck KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>  
> Vonovia Finance B.V. (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2, 4</sup>

<sup>1</sup> Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 Abs. 2 AktG.

<sup>2</sup> Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

<sup>3</sup> Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

<sup>4</sup> Weitere Konzernmandate.

## Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zwölf Mitgliedern, die alle durch die Hauptversammlung am 9. Mai 2018 für eine satzungsgemäße Amtszeit gewählt worden sind.

### Jürgen Fitschen,

#### Vorsitzender

Senior Advisor der Deutsche Bank AG

#### **Mandate:**

- > CECONOMY AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>
- > Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2</sup>
- > Syntellix AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

### Prof. Dr. Edgar Ernst,

#### Stellvertretender Vorsitzender

Präsident Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e. V.

#### **Mandate:**

- > METRO AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>
- > TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>

### Burkhard Ulrich Drescher

Geschäftsführer der Innovation City Management GmbH

#### **Mandat:**

- > STEAG Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)<sup>2</sup>

### Vitus Eckert

Rechtsanwalt, Gesellschafter-Geschäftsführer der Eckert Fries Carter Rechtsanwälte GmbH

#### **Mandate:**

- > STANDARD Medien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > S. Spitz GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Vitalis Food Vertriebs-GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der S. Spitz GmbH)<sup>2</sup>
- > Simacek Holding GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Simacek Facility Management Group GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der Simacek Holding GmbH)<sup>2</sup>

### Dr. Florian Funck

Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

#### **Mandate:**

- > CECONOMY AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>
- > TAKKT AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>3</sup>

### Dr. Ute Geipel-Faber

Selbständige Unternehmensberaterin

#### **Mandat:**

- > Bayerische Landesbank (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>

### Daniel Just

Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Versorgungskammer

#### **Mandate:**

- > DWS Grundbesitz GmbH (1. Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Universal Investment GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > GLL Real Estate Partners GmbH (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2</sup>

### Hildegard Müller

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

#### **Mandate:**

- > Siemens Energy AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>
- > Siemens Energy Management GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der Siemens Energy AG)<sup>1</sup>
- > RAG Stiftung (Mitglied des Kuratoriums)<sup>2</sup>

### Prof. Dr. Klaus Rauscher

Selbständiger Unternehmensberater

#### **Mandat:**

- > Innogy SE (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>

### Dr. Ariane Reinhart

Mitglied des Vorstands der Continental AG

### Clara-Christina Streit

Selbständige Unternehmensberaterin

#### **Mandate:**

- > NN Group N.V. (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Jerónimo Martins SGPS S.A. (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2</sup>
- > Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2</sup>
- > Deutsche Börse AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>

### Christian Ulbrich

President and Chief Executive Officer Jones Lang LaSalle Incorporated

<sup>1</sup> Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 Abs. 2 AktG.

<sup>2</sup> Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

<sup>3</sup> Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

<sup>4</sup> Weitere Konzernmandate.

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Vonovia SE, Bochum

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Vonovia SE, Bochum und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- > entspricht der 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 Konzern-

abschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Die Prüfung des Konzernabschlusses haben wir unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften, Grundsätzen und Standards 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. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. 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.



## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

## Bewertung der Investment Properties

Siehe Konzernanhang Textziffern 13 und 28 sowie das Kapitel zu Chancen und Risiken im zusammengefassten Lagebericht.

### *Das Risiko für den Abschluss*

In dem Konzernabschluss von Vonovia zum 31. Dezember 2020 sind Investment Properties in Höhe von 58,1 Mrd. € ausgewiesen. Davon entfallen 48,7 Mrd. € auf in Deutschland, 3,0 Mrd. € auf in Österreich und 6,4 Mrd. € auf in Schweden gelegene Immobilien. Vonovia bewertet die Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von 3,7 Mrd. € in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfasst.

Vonovia ermittelt die beizulegenden Zeitwerte mit unternehmensinternen Bewertungsmodellen. Ausgenommen hiervon sind die schwedischen Immobilienportfolios der Victoria Park AB (publ) (im Folgenden Victoria Park), Malmö/Schweden, und der Hembla AB (publ), Stockholm/Schweden (im Folgenden Hembla).

Die unternehmensinterne Ermittlung erfolgt über Discounted Cashflow (DCF)-Verfahren auf Basis von homogenen Bewertungseinheiten, in denen wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude zusammengefasst werden. Zusätzlich wird durch einen unabhängigen Gutachter ein Bewertungsgutachten erstellt, das der Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse dient. Für die Immobilienportfolios der Victoria Park und der Hembla wird der beizulegende Zeitwert durch unabhängige Gutachter ermittelt.

Die Bewertung der Investment Properties ist komplex und es fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen und Daten ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen und Daten können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden

Zeitwerte führen. Die bedeutsamsten Annahmen und Daten sind die Marktmieten einschließlich der erwarteten Mietpreisentwicklung, die geplanten Instandhaltungskosten und die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Bei der Entwicklung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze berücksichtigt Vonovia unter anderem die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung (Yield Compression).

Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties nicht angemessen sind.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties erforderlichen Anhangangaben nicht vollständig und angemessen sind.

### *Unsere Vorgehensweise in der Prüfung*

Unter Einbezug unserer eigenen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir teils kontrollbasiert sowie durch aussagebezogene Prüfungshandlungen die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den unternehmensinternen Bewertungsmethoden verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen gewürdigt. Darüber hinaus haben wir insbesondere die internen Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der definierten Bewertungseinheiten sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsannahmen und -daten beurteilt. Zur Beurteilung der verwendeten Bewertungsannahmen und -daten, wie z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der Marktmiete und der erwarteten Mietpreisentwicklung sowie der geplanten Instandhaltungskosten, haben wir unter anderem externe Marktdaten herangezogen.

Für eine repräsentative Auswahl von Bewertungseinheiten deutscher und österreichischer Bestände, die um risikoorientiert bewusst ausgewählte Elemente ergänzt wurde, haben wir die von Vonovia vorgenommenen Wertermittlungen mit eigenen Berechnungen verglichen. Dafür haben wir für die deutschen Bestände das normierte Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und für die österreichischen Bestände das Vergleichswertverfahren in Anlehnung an die ImmoWertV verwendet. Darüber hinaus haben wir für die deutschen Bestände dieser Stichprobe Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um den jeweiligen Objektzustand zu beurteilen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von Vonovia beauftragten externen Gutachter überzeugt, die in den Gutachten angewandten Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt, die wesentlichen Bewertungsannahmen

und -daten gewürdigt und die internen Bewertungsergebnisse mit denen des entsprechenden Gutachtens verglichen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

### **Unsere Schlussfolgerungen**

Vonovia hat eine sachgerechte Bewertungsmethode implementiert, die geeignet ist, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die der Bewertung der Investment Properties zugrunde liegenden Annahmen und Daten sind angemessen. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties gemachten Angaben sind vollständig und angemessen.

### **Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte**

Siehe Konzernhang Textziffer 26.

### **Das Risiko für den Abschluss**

In dem Konzernabschluss von Vonovia zum 31. Dezember 2020 sind Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 1,5 Mrd. € ausgewiesen. Die Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt entsprechend IAS 36 auf die Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus dem jeweiligen Zusammenschluss ziehen. Bei Vonovia sind dies die regionalen Geschäftsbereiche im Segment Rental sowie die Segmente Value-add und Development.

Vonovia führt jährlich im 4. Quartal einen Werthaltigkeitstest für die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte durch. Dabei ist für jede Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der Buchwert mit dem erzielbaren Betrag zu vergleichen. Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus dem Nutzungswert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Vonovia ermittelt den Nutzungswert in einem komplexen Berechnungsmodell mittels eines DCF -Verfahrens. Dabei ist neben den Cashflow-Prognosen im Wesentlichen die Bestimmung des Kapitalisierungszinssatzes (WACC) als ermessensbehaftet einzustufen. Da sich bereits geringe Änderungen der Cashflow-Prognosen bzw. des WACC wesentlich auf den erzielbaren Betrag auswirken können, bestehen im Hinblick auf die Bewertung der Geschäfts- oder Firmenwerte erhebliche Schätzunsicherheiten.

Im Segment Rental hat die Yield Compression, das heißt die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung, bedeutenden Einfluss auf die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte, da im Vergleich zu den prognostizierten Cashflows stärker steigende Buchwerte der Investment Properties die Differenz (Headroom)

zwischen dem Nutzungswert und dem Buchwert der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten verringern. Im Geschäftsjahr 2020 führte die Aufwertung der Investment Properties und der damit verbundene Anstieg der Buchwerte bei allen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten im Segment Rental zu einer Verringerung des Headrooms, nicht jedoch zu einer Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass eine bestehende Wertminderung nicht in angemessener Höhe ermittelt wurde. Außerdem besteht das Risiko, dass die damit zusammenhängenden Angaben im Konzernanhang nicht sachgerecht sind.

### **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Unter Einbezug unserer Bewertungsspezialisten haben wir u. a. die Angemessenheit der Berechnungsmethode von Vonovia beurteilt sowie die im Modell hinterlegten erwarteten künftigen Zahlungsströme mit der zugrunde liegenden Detailplanung abgeglichen. Diese Detailplanung wurde aus der vom Vorstand am 26. November 2020 verabschiedeten und vom Aufsichtsrat am 15. Dezember 2020 zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung abgeleitet. Die Plausibilität der Planungsannahmen haben wir auch anhand branchenspezifischer Markterwartungen beurteilt. Zudem haben wir die Prognosegüte vergangener Planungen gewürdigt, indem wir die Planwerte mit den tatsächlich eingetretenen Werten verglichen und Abweichungen analysiert haben.

Da für die regionalen Geschäftsbereiche im Segment Rental ein bedeutender Teil des Nutzungswerts aus Cashflow-Prognosen für die Zeit nach dem Detailplanungszeitraum (Phase der ewigen Rente) resultiert, haben wir insbesondere die in der Phase der ewigen Rente angesetzte substanzwahrende Instandhaltung und die angesetzten nachhaltigen Wachstumsraten vor dem Hintergrund der regionalen Unterschiede der einzelnen Geschäftsbereiche und anhand externer Markterwartungen gewürdigt.

Hinsichtlich der von Vonovia ermittelten WACCs haben wir sowohl eine inhaltliche Würdigung der einzelnen Annahmen und Daten auf Basis verfügbarer Marktdaten als auch eine kritische Gesamtwürdigung im Vergleich zu Vergleichsunternehmen in der Immobilienbranche vorgenommen. Auf Grund der wesentlichen Auswirkungen bereits kleiner Veränderungen des WACC haben wir einen weiteren Schwerpunkt auf die von Vonovia durchgeführten Sensitivitätsanalysen gelegt und nachvollzogen, ob sich bei Änderungen der einzelnen Annahmen und Daten der WACCs im Rahmen erwartbarer Bandbreiten weiterer Wertminderungsbedarf ergäbe.

Wir haben die von Vonovia ermittelten Nutzungswerte rechnerisch nachvollzogen und mit den zugehörigen Buchwerten verglichen.

Schließlich haben wir beurteilt, ob die Anhangangaben zur Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte sachgerecht sind. Dies umfasste auch die Beurteilung der Angemessenheit der Anhangangaben zu Sensitivitäten bei für möglich gehaltenen Änderungen wesentlicher der Bewertung zugrunde liegender Annahmen und Daten.

### **Unsere Schlussfolgerungen**

Die der Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte zugrunde liegende Berechnungsmethode ist sachgerecht und steht im Einklang mit den anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen. Die der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen und Daten der Gesellschaft liegen innerhalb akzeptabler Bandbreiten. Die mit der Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- und Firmenwerte zusammenhängenden Anhangangaben sind sachgerecht.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts:

- > die nichtfinanzielle Erklärung, die in einem eigenen Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, und
- > die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

> anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Auftragsgemäß haben wir eine gesonderte betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Erklärung durchgeführt. In Bezug auf Art, Umfang und Ergebnisse dieser betriebswirtschaftlichen Prüfung weisen wir auf unseren Prüfungsvermerk vom 1. März 2021 hin.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 Adressanten beeinflussen.

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

> identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den 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 zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestäti-

gungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „vonovia-2020-12-31.zip“ (SHA256-Hashwert: 46fcc542dc-c66ff0018ecc4dfede88bo2f19ddcaa1717370360df3c-od3a78938), die im geschützten Mandanten Portal für den Emittenten abrufbar ist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts, die mit der Wiedergabe des Jahresabschlusses in einer Datei zusammengefasst werden (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und



Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

> gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel,

ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

> beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

> beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 30. Juni 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Seit dem Börsengang der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 sind wir ununterbrochen als Konzernabschlussprüfer der Vonovia SE tätig.

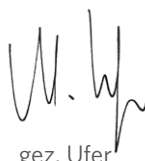
Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen

## **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Martin C. Bornhofen.

Düsseldorf, den 1. März 2021

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Ufer  
Wirtschaftsprüfer



gez. Bornhofen  
Wirtschaftsprüfer

# Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Konzernklärung

An den Aufsichtsrat der Vonovia SE, Bochum

Wir haben die nichtfinanzielle Konzernklärung der Vonovia SE, Bochum (im Folgenden „Gesellschaft“ oder „Vonovia SE“) nach § 315b HGB sowie den als Bestandteil qualifizierten Abschnitt „Grundlagen des Konzerns“ im Zusammengefassten Lagebericht, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

## Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die nichtfinanzielle Konzernklärung abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, als Limited Assurance Engagement durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit beurteilen können, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Gesellschaft im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB aufgestellt worden ist. Dies bedeutet nicht, dass zu jeder Angabe jeweils ein separates Prüfungsurteil abgegeben wird. Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unseres Auftrags haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- > Befragungen von für die Wesentlichkeitsanalyse verantwortlichen Mitarbeitern auf Gruppenebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung wesentlicher Themen und entsprechender Berichtsgrenzen der Vonovia SE zu erlangen



- > Eine Risikoeinschätzung, einschließlich einer Medienanalyse, zu relevanten Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung der Vonovia SE in der Berichtsperiode
- > Beurteilung der Eignung der intern entwickelten Definitionen
- > Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben, einschließlich der Konsolidierung der Daten, zu Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung,
- > Befragungen von Mitarbeitern auf Gruppenebene, die für die Ermittlung der Angaben zu Konzepten, Due-Diligence-Prozessen, Ergebnissen und Risiken, die Durchführung von internen Kontrollhandlungen und die Konsolidierung der Angaben verantwortlich sind
- > Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente
- > Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben, welche zur Konsolidierung auf Gruppenebene von allen Standorten gemeldet wurden
- > Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise hinreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sicherung der Unabhängigkeit und Qualität des Wirtschaftsprüfers

Bei der Durchführung des Auftrags haben wir die Anforderungen an Unabhängigkeit und Qualitätssicherung aus den nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen, insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer sowie des IDW-Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1), beachtet.

#### Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Vonovia SE für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB aufgestellt worden ist.

#### Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel

Dieser Vermerk ist an den Aufsichtsrat der Vonovia SE, Bochum, gerichtet und ausschließlich für diesen bestimmt. Gegenüber Dritten übernehmen wir insoweit keine Verantwortung.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für den Aufsichtsrat der Vonovia SE, Bochum erbracht haben, lagen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 zugrunde (<https://www.kpmg.de/bescheinigungen/lib/aab.pdf>). Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in diesem Vermerk enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsregelung unter Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Düsseldorf, den 1. März 2021

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Bornhofen  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Auer

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## Bilanzzeit

„Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im jetzt laufenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Bochum, den 23. Februar 2021



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Helene von Roeder  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)

# Berichterstattung nach EPRA

Die Vonovia SE ist seit 2013 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften und zur Präsentation immobilienwirtschaftlicher Besonderheiten hat die EPRA einen Rahmen für eine standardisierte Berichterstattung über die IFRS hinaus geschaffen.

Vonovia berichtet die EPRA-Kennzahlen entsprechend der EPRA-Empfehlungen (Best Practice Recommendations, BPR). Die EPRA hat im Oktober 2019 eine überarbeitete Fassung der BPR veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2020 erstmalig zur Anwendung kommen. Insbesondere die Berechnung des Nettovermögenswerts (NAV) ist grundlegend überarbeitet worden. Die Kennzahlen NAV und NNNAV werden durch drei neue Kennzahlen Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) und Net Disposal Value (NDV) ersetzt. Die EPRA-Kennzahlen werden von Vonovia nur teilweise als Steuerungskennzahlen verwendet und werden daher außerhalb des Lageberichts dargestellt. Sie stellen Non-GAAP-Measures oder auch APMs (Alternative Performance Measures) dar.

Wir weisen darauf hin, dass sich die EPRA-BPR grundsätzlich sowohl auf Wohnimmobilien- als auch auf Gewerbeimmobilienunternehmen beziehen. Vonovia ist hingegen fast ausschließlich im Bereich Wohnimmobilien aktiv. Das Geschäftsmodell von Vonovia basiert auf der Entwicklung und dem Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand wie für den Verkauf, der Vermietung von Wohnraum, auf dem Angebot von wohnungsnahen Dienstleistungen sowie auf dem Verkauf von Wohnungen. Im Gegensatz zu Unternehmen mit einem Gewerbeimmobilienportfolio und somit einer relativ geringen Anzahl von Objekten umfasst das Portfolio von Vonovia eine Vielzahl von relativ homogenen Wohneinheiten. Der Ausweis einer Reihe von Informationen, die von den EPRA-BPR empfohlen werden und auf insbesondere einzelne, bedeutsame Objekte abzielen, ist deshalb für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen nicht sinnvoll.

Bezogen auf den aktuellen Immobilienbestand wird aus diesem Grund auf den Ausweis einer Übersicht zu Mietvertragslaufzeiten (in der Regel sind die Mietverträge unbefristet), der geschätzten Marktmiete bei Mietauslauf und der zehn größten Mieter bezogen auf die Mieteinnahmen verzichtet.

Das Segment Development ist im Geschäftsjahr 2020 weiter ausgebaut worden. Weiterhin werden fast ausschließlich Wohneinheiten erstellt. Weitere Informationen zum Segment Development können dem Kapitel Portfolio im Developmentgeschäft → [S. 77 ff.](#) entnommen werden.

## EPRA-Kennzahlen im Überblick

in Mio. €			2019	2020	Veränderung in %
EPRA-Performance-Kennzahlen	Definition	Zielsetzung			
EPRA Überschuss (EPRA Earnings)*	Ergebnis des operativen Geschäfts.	Wesentliche Kennzahl zur Bestimmung des operativen Ergebnisses. Indikation, inwieweit aktuelle Dividendenzahlungen durch das operative Ergebnis gedeckt sind.	1.075,8	1.196,9	11,3
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen.	Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS-Eigenkapital Anpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des Marktwerts des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereit zu stellen.	37.065,9	43.677,3	17,8
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern wird hierdurch unvermeidbar realisiert werden.		29.762,2	35.488,6	19,2
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Bestimmung des Eigenkapitalwerts in einem Verkaufsszenario. Latente Steuern, Finanzierungsinstrumente und weitere Anpassungen werden zum Marktwert angesetzt, unter Berücksichtigung der resultierenden Steuereffekte.		17.161,9	20.543,4	19,7
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %	Annualisierte Mieteinnahmen basierend auf dem Bestand zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten, bezogen auf den Marktwert der Immobilien erhöht um die Erwerbsnebenkosten.	Vergleichbarer Maßstab zur Portfoliobewertung. Dieser Maßstab soll Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedlicher Portfolios geben.	3,3	3,0	-0,3 pp
EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up Net Initial Yield) in %	Anpassung der EPRA Nettoanfangsrendite in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten (oder andere noch nicht ausgelaufene Mietanreize wie zeitlich begrenzte Mietreduktionen oder Staffelmieten).		3,3	3,0	-0,3 pp
EPRA Leerstandsquote (EPRA Vacancy rate) in %	Geschätzte Marktmiete der leer stehenden Einheiten in Bezug zur geschätzten Marktmiete des gesamten Portfolios.	„Reiner“ Maßstab für die leer stehenden Einheiten (in %) basierend auf der geschätzten Marktmiete.	2,4	2,3	-0,1 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.	Wesentliche Kennzahl zur Messung von Veränderungen der Kosten der Gesellschaft.	25,8	26,8	1,0 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.		24,5	25,6	1,1 pp

\* Zuordnung latente Steuern angepasst.

## EPRA Überschuss (EPRA Earnings)

Der EPRA Überschuss ist ein Maß für das operative Ergebnis. Er gibt eine Indikation, inwieweit die aktuelle Dividendenzahlung durch das operative Ergebnis gedeckt ist. Ausgehend vom Periodenergebnis erfolgen Anpassungen um ergebniswirksame Wertveränderungen des Vermögens und der Schulden sowie Bereinigungen von Verkaufseffekten und von Kosten für Akquisitionen/Integrationen.

Die Bereinigung der latenten Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen ist grundsätzlich überarbeitet worden, die Vorjahre wurden entsprechend angepasst. Der EPRA Überschuss stieg 2020 um 11,3 % gegenüber 2019.

Als unternehmensspezifische Anpassungen werden Ergebnisbeiträge aus den Segmenten Development und Recurring Sales aufgenommen. Außerdem werden aperiodische und einmalige Zinsaufwendungen, Abschreibungen, sonstige Sondereinflüsse sowie Steuern, die keinen laufenden Ertragsteuern entsprechen, eliminiert. Der angepasste Überschuss entspricht dem Group FFO. Dieser konnte gegenüber dem Vorjahr um 10,6 % gesteigert werden.

Da zu den Berichtszeitpunkten keine verwässernden Finanzinstrumente bestehen, stimmt der unverwässerte EPRA Überschuss mit dem verwässerten überein.

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis IFRS</b>	<b>1.294,3</b>	<b>3.340,0</b>	<b>&gt;100</b>
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-4.131,5	-3.719,8	-10,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-128,8	-182,1	41,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-52,2	-61,8	18,4
Vertriebskosten	49,8	35,3	-29,1
Steuern auf das Vertriebsergebnis	33,7	31,1	-7,7
Wertminderung Goodwill	2.103,5	-	-100,0
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten und verbundenen Abschlusskosten	71,0	98,9	39,3
Akquisitionskosten	48,2	24,0	-50,2
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen**	1.787,8	1.631,3	-8,8
<b>EPRA Überschuss (EPRA earnings)</b>	<b>1.075,8</b>	<b>1.196,9</b>	<b>11,3</b>
<b>EPRA Überschuss (EPRA earnings) pro Aktie in €* </b>	<b>1,98</b>	<b>2,12</b>	<b>7,1</b>
Anpassung Development	25,6	48,1	87,9
Anpassung Recurring Sales	91,9	92,4	0,5
Anpassung sonstige Sondereinflüsse	44,9	37,5	-16,5
Anpassung Abschreibungen	72,3	92,3	27,7
Anpassung aperiodischer/einmaliger Zinsaufwand	-34,9	-45,8	31,2
Anpassung Steuern auf das Vertriebsergebnis und sonstige/aperiodische Steuern**	-27,0	-40,4	49,6
Anpassung IFRS 16 Effekte	-29,9	-32,8	9,7
<b>Angepasster Überschuss (Group FFO)</b>	<b>1.218,6</b>	<b>1.348,2</b>	<b>10,6</b>
<b>Angepasster Überschuss (Group FFO) pro Aktie in €* </b>	<b>2,25</b>	<b>2,38</b>	<b>6,0</b>

\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2019: 542.273.611; 31.12.2020: 565.887.299.

\*\* Zuordnung latente Steuern angepasst.

## EPRA NAV-Kennzahlen

Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS-Eigenkapital Anpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des Marktwerts des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereitzustellen.

Der Net Reinstatement Value (NRV) wird ermittelt unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Er

repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen und um den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente nach Berücksichtigung latenter Steuern adjustiert. Außerdem wird der Fair Value der immateriellen Vermögenswerte ergänzt. Bei Vonovia handelt es sich hierbei um den Zusatzwert der Segmente Value-add und Development, der durch ein jährlich aktualisiertes Gutachten ermittelt wird. Darüber hinaus werden die

Erwerbsnebenkosten, die bei der Immobilienbewertung in Abzug gebracht wurden, wieder hinzugerechnet.

Die Ermittlung des EPRA NTA (Net Tangible Assets) erfolgt unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern auf das Immobilienvermögen wird somit durch Verkäufe unvermeidbar realisiert werden. Bei Vonovia sind die Portfoliocluster Recurring Sales, Non-core Disposals sowie der Bestand in Österreich nicht dem langfristig gehaltenen Immobilienbestand zuzuordnen. Die latenten Steuern auf diese Portfolios werden proportional zu den Verkehrswerten bestimmt und reduzieren die insgesamt angesetzten latenten Steuern. Analog werden die Erwerbsnebenkosten für diese Portfolios ermittelt und nicht werterhöhend berücksichtigt. Der Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente nach Berücksichtigung latenter Steuern wird bereinigt und die immateriellen

Vermögenswerte (Goodwill und sonstiges immaterielles Vermögen) werden vollständig eliminiert.

Der EPRA Net Disposal Value (NDV) bestimmt den Wert des Eigenkapitals in einem Verkaufsszenario. Die Zeitwerte der latenten Steuern und der Finanzierungsinstrumente werden, wie im IFRS-Eigenkapital berücksichtigt, realisiert. Der Goodwill wird eliminiert und die festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten werden zum Marktwert, unter Berücksichtigung der resultierenden Steuereffekte, angesetzt.

In den nachstehenden Tabellen sind die neuen EPRA NAV-Kennzahlen zum Stichtag 31.12.2020 und dem entsprechenden Vorjahr aufgeführt und den bisherigen Kennzahlen EPRA NAV, EPRA NNNAV und Adjusted NAV gegenübergestellt.

31.12.2020 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV	Adj. NAV
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>23.143,8</b>	<b>23.143,8</b>	<b>23.143,8</b>	<b>23.143,8</b>	<b>23.143,8</b>	<b>23.143,8</b>
Latente Steuern auf Investment Properties	11.947,7	10.466,8	-	11.947,7	-	11.947,7
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	54,9	54,9	-	54,9	-	54,9
Goodwill	-	-1.494,7	-1.494,7	-	-	-1.494,7
Immaterielle Vermögenswerte	-	-117,0	-	-	-	-
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-1.105,8	-	-1.105,8	-
Fair Value immaterielle Vermögenswerte	4.610,0	-	-	-	-	-
Erwerbsnebenkosten	3.920,8	3.434,8	-	-	-	-
<b>NAV</b>	<b>43.677,3</b>	<b>35.488,6</b>	<b>20.543,4</b>	<b>35.146,5</b>	<b>22.038,1</b>	<b>33.651,8</b>
Anzahl Aktien verwässert (Mio.)	565,9	565,9	565,9	565,9	565,9	565,9
<b>NAV pro Aktie (in €)</b>	<b>77,18</b>	<b>62,71</b>	<b>36,30</b>	<b>62,11</b>	<b>38,94</b>	<b>59,47</b>

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

31.12.2019 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV**	EPRA NNNAV	Adj. NAV
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>19.308,3</b>	<b>19.308,3</b>	<b>19.308,3</b>	<b>19.308,3</b>	<b>19.308,3</b>	<b>19.308,3</b>
Latente Steuern auf Investment Properties	10.288,9	8.881,2	-	10.288,9	-	10.288,9
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	-4,7	-4,7	-	-4,7	-	-4,7
Goodwill	-	-1.392,9	-1.392,9	-	-	-1.392,9
Immaterielle Vermögenswerte	-	-111,3	-	-	-	-
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-753,5	-	-753,5	-
Fair Value immaterielle Vermögenswerte	3.903,4	-	-	-	-	-
Erwerbsnebenkosten	3.570,0	3.081,6	-	-	-	-
<b>NAV</b>	<b>37.065,9</b>	<b>29.762,2</b>	<b>17.161,9</b>	<b>29.592,5</b>	<b>18.554,8</b>	<b>28.199,6</b>
Anzahl Aktien verwässert (Mio.)	542,3	542,3	542,3	542,3	542,3	542,3
<b>NAV pro Aktie (in €)</b>	<b>68,35</b>	<b>54,88</b>	<b>31,65</b>	<b>54,57</b>	<b>34,22</b>	<b>52,00</b>

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

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

### EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield)

Die EPRA Nettoanfangsrendite zeigt das Verhältnis der annualisierten Mieterträge abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten (annualisierte Nettomietserträge) zu den Bruttoverkehrswerten der Immobilien. Dabei werden die Verkehrswerte um die Erwerbsnebenkosten erhöht.

Bei der Topped-up-Nettoanfangsrendite werden die Vermietungsanreize in den annualisierten Nettomietserträgen

eliminiert. Für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen sind die Vermietungsanreize nur von geringer Bedeutung.

Trotz eines deutlichen Anstiegs der annualisierten Nettomietserträge sinkt die EPRA Nettoanfangsrendite von 3,3 % im Jahr 2019 auf 3,0 % im Jahr 2020. Ursächlich hierfür ist eine deutliche Steigerung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios über die Mietentwicklung hinaus (Yield Compression).

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Investment Properties*	51.383,8	56.669,5	10,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte*	129,7	164,9	27,1
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)</b>	<b>51.513,5</b>	<b>56.834,4</b>	<b>10,3</b>
Erwerbsnebenkosten	3.535,2	3.920,8	10,9
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>55.048,7</b>	<b>60.755,2</b>	<b>10,4</b>
Annualisierte Mieterträge	2.280,0	2.351,9	3,2
Nicht umlegbare Objektkosten insgesamt	-480,0	-505,5	5,3
<b>Annualisierte Nettomietserträge</b>	<b>1.800,0</b>	<b>1.846,4</b>	<b>2,6</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize	3,8	4,9	28,9
<b>Topped-up annualisierte Nettomietserträge</b>	<b>1.803,8</b>	<b>1.851,3</b>	<b>2,6</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA net initial yield) in %</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	<b>-0,3 pp</b>
<b>EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up net initial yield) in %</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	<b>-0,3 pp</b>

\* Verkehrswerte der bebauten Grundstücke exkl. IFRS 16, Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte.

### EPRA Leerstandsquote (EPRA Vacancy Rate)

Die Berechnung der EPRA Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Wohnimmobilien zur geschätzten Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios, d.h. die im Lagebericht dargestellte

Leerstandsquote wird mit der Marktmiete der Wohnimmobilien bewertet.

Zum Jahresende 2020 war unser Wohnungsbestand wiederum nahezu voll vermietet. Die EPRA Leerstandsquote lag mit 2,3 % leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 2,4 %.

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung in %
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	58,0	56,6	-2,4
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	2.444,5	2.515,2	2,9
<b>EPRA Leerstandsquote (EPRA vacancy rate) in %</b>	<b>2,4</b>	<b>2,3</b>	<b>-0,1 pp</b>



### EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio)

Als Verhältnis von EPRA-Kosten zu Bruttomieteinnahmen gibt die EPRA Kostenquote eine Aussage zur Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens. Die EPRA Kostenquote wird inklusive und exklusive direkter Leerstandskosten ausgewie-

sen. Der leichte Anstieg der EPRA Kostenquote im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr ist auf die Akquisition Hembla und damit einen höheren Portfolioanteil in Schweden zurückzuführen. Durch die in Schweden üblichen Bruttomieten werden die Kosten durch die Nebenkosten überproportional belastet.

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Operative Kosten Rental	328,6	410,6	25,0
Aufwendungen für Instandhaltung	308,9	321,1	3,9
Adjusted EBITDA Value-add	-146,3	-152,3	4,1
Zwischengewinne	43,9	33,5	-23,7
<b>EPRA Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>535,1</b>	<b>612,9</b>	<b>14,5</b>
Direkte Leerstandskosten	-26,8	-27,0	0,7
<b>EPRA Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>508,3</b>	<b>585,9</b>	<b>15,3</b>
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>2.074,9</b>	<b>2.285,9</b>	<b>10,2</b>
<b>EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>25,8</b>	<b>26,8</b>	<b>1,0 pp</b>
<b>EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>24,5</b>	<b>25,6</b>	<b>1,1 pp</b>

### Immobilienbezogene Investitionen

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Geschäftsjahr getätigten immobilienbezogenen Investitionen der Gesellschaft.

In der Kategorie Akquisitionen war das Vorjahr im Wesentlichen geprägt durch das Wachstum in Schweden mit dem Portfolioankauf Akelius Residential Property und die Akquisition Hembla AB. Im Jahr 2020 sind vergleichsweise kleinere Portfolios in Deutschland mit den Schwerpunkten in Kiel und Berlin erworben worden.

Die Investitionen in den Neubau konnten im Jahr 2020 nicht ganz die Höhe des Vorjahres erreichen (-11,7 %). Beim Bestandsportfolio erfolgten Investitionen auf Vorjahresniveau.

Die Corona-Pandemie hatte keinen wesentlichen Einfluss auf unsere Investitionsstrategie, nur bei einzelnen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen kam es zu Bauzeitverzögerungen.

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Akquisitionen	3.694,1	292,6	-92,1
Neubau	493,0	435,5	-11,7
Bestandsportfolio	1.117,6	1.114,5	-0,3
Sonstige	-	-	-
<b>Immobilienbezogene Investitionen</b>	<b>5.304,7</b>	<b>1.842,6</b>	<b>-65,3</b>

## Like-for-like-Mietsteigerungen

Die nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über die Like-for-like-Mietsteigerungen im Wohnimmobilienportfolio der Gesellschaft.

31.12.2020	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
			31.12.2019 (p.a. in Mio. €)	31.12.2020 (p.a. in Mio. €)	Veränderung (in %)
Strategic	317.199	19.692	1.598,6	1.635,3	2,3
Operate	102.580	6.404	540,8	556,1	2,8
Invest	214.619	13.289	1.057,8	1.079,1	2,0
Recurring Sales	25.545	1.706	142,2	144,7	1,7
Non-core Disposals	1.230	93	8,1	8,3	2,4
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>343.974</b>	<b>21.492</b>	<b>1.748,9</b>	<b>1.788,2</b>	<b>2,2</b>
Vonovia Schweden	37.177	2.663	315,9	329,0	4,1
Vonovia Österreich	20.661	1.542	85,5	87,3	2,1
<b>Gesamt</b>	<b>401.812</b>	<b>25.697</b>	<b>2.150,3</b>	<b>2.204,6</b>	<b>2,5</b>

\* Der zugrundeliegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 52.353,2 Mio. €.

Regionalmarkt	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
			31.12.2019 (p.a. in Mio. €)	31.12.2020 (p.a. in Mio. €)	Veränderung (in %)
Berlin	41.525	2.642	216,8	207,9	-4,1
Rhein-Main-Gebiet	26.776	1.709	170,7	176,2	3,2
Südliches Ruhrgebiet	41.989	2.580	191,1	199,1	4,2
Rheinland	27.733	1.843	160,2	164,6	2,8
Dresden	37.297	2.129	158,9	162,0	1,9
Hamburg	19.303	1.228	105,6	109,8	3,9
Kiel	22.773	1.312	100,4	103,6	3,2
München	9.497	625	61,9	63,5	2,6
Stuttgart	13.326	837	80,2	82,0	2,2
Hannover	15.811	1.000	80,7	83,3	3,2
Nördliches Ruhrgebiet	24.317	1.503	105,0	108,1	2,9
Bremen	11.419	694	49,3	50,7	2,7
Leipzig	8.828	568	41,6	42,5	2,2
Westfalen	9.174	598	44,5	46,9	5,4
Freiburg	3.997	273	24,6	25,3	2,8
Sonstige Strategische Standorte	25.706	1.634	132,3	137,5	3,9
<b>Gesamt strategische Standorte DE</b>	<b>339.471</b>	<b>21.175</b>	<b>1.723,9</b>	<b>1.762,8</b>	<b>2,3</b>
Non-Strategic Standorte	4.503	317	25,0	25,4	1,7
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>343.974</b>	<b>21.492</b>	<b>1.748,9</b>	<b>1.788,2</b>	<b>2,2</b>
Vonovia Schweden	37.177	2.663	315,9	329,0	4,1
Vonovia Österreich	20.661	1.542	85,5	87,3	2,1
<b>Gesamt</b>	<b>401.812</b>	<b>25.697</b>	<b>2.150,3</b>	<b>2.204,6</b>	<b>2,5</b>

\* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 52.353,2 Mio. €.

# Glossar

## **Adjusted EBITDA Development**

Das Adjusted EBITDA Development beinhaltet den Rohertrag aus den Developmentaktivitäten der to sell-Projekte (Erlöse der veräußerten Developmentprojekte abzüglich der Herstellkosten) und den Rohertrag der Developmentaktivitäten der to hold-Projekte (Fair Value der für den eigenen Bestand entwickelten Einheiten abzüglich der aufgelaufenen Herstellkosten) abzüglich der operativen Kosten des Segments Development.

## **Adjusted EBITDA Recurring Sales**

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales stellt den erzielten Erlösen aus Wohnungsprivatisierung die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte gegenüber und bringt zudem die zugehörigen Verkaufskosten in Abzug. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit einer Verkaufsmarge zu zeigen, ist es erforderlich, die nach IFRS 5 bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

## **Adjusted EBITDA Rental**

Das Adjusted EBITDA Rental wird errechnet, indem die operativen Kosten des Segments Rental und die Aufwendungen für Instandhaltung von den im Segment Rental erfassten Mieteinnahmen abgezogen werden.

## **Adjusted EBITDA Total (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)**

Das Adjusted EBITDA Total ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen, operativen Beteiligungen und Zwischengewinn), das um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs, sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen.

Das Adjusted EBITDA Total ist die Summe aus Adjusted EBITDA Rental, Adjusted EBITDA Value-add, Adjusted EBITDA Recurring Sales und Adjusted EBITDA Development.

## **Adjusted EBITDA Value-add**

Das Adjusted EBITDA Value-add wird errechnet, indem die operativen Kosten von den Erlösen des Segments abgezogen werden.

## **COSO**

Das Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) ist eine privatwirtschaftliche US-Organisation. Sie wurde 1985 gegründet. 1992 hat COSO einen von der SEC anerkannten Standard für interne Kontrollen, das COSO-Modell, veröffentlicht. Damit wurde eine Basis für die Dokumentation, Analyse und Gestaltung von internen Kontrollsystemen geschaffen. 2004 erfolgte eine Weiterentwicklung des Modells und das COSO ERM-Enterprise Risk Management Framework wurde veröffentlicht. Es dient seither der Strukturierung und Entwicklung von Risikomanagementsystemen.

## **Covenants**

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

## **CSI (Customer Satisfaction Index)**

Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen erhoben und spiegelt die Wahrnehmung und Akzeptanz unserer Dienstleistungen durch unsere Kunden wider. Bei der Ermittlung des CSI werden Punktbewertungen zum Immobilienbestand und Umfeld, zur Kundenbetreuung, zur kaufmännischen und technischen Betreuung sowie zum Instandhaltungs- und Modernisierungsmanagement berücksichtigt.

### **EPRA-Kennzahlen**

Hinsichtlich der Erläuterung der EPRA-Kennzahlen verweisen wir auf das Kapitel Berichterstattung nach EPRA.

→ S. 262 ff.

### **EPRA NAV/Adjusted NAV**

Die NAV-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettoinventarwert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um latente Steuern auf Investment Properties, den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente sowie die latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente bereinigt. Zur Erhöhung der Transparenz wird ebenfalls ein sogenannter Adjusted NAV ausgewiesen, bei dem der vollständige Goodwill eliminiert wird.

### **European Public Real Estate Association (EPRA)**

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern. EPRA ist ein eingetragenes Markenzeichen der European Public Real Estate Association.

### **Fair Value (Zeit-/Verkehrswert)**

Relevant ist der Fair Value insbesondere bei der Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

### **GAV**

Der Gross Asset Value (GAV) ist der Bruttoinventarwert der bilanzierten Immobilienanlagen. Dieser setzt sich zusammen aus den selbstgenutzten Immobilien, den Investment Properties inklusive Development to hold, den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sowie dem Bereich Development to sell. In Letzteren fließen sowohl Immobilien mit abgeschlossenem Kaufvertrag als auch solche mit Verkaufsabsicht – das heißt noch ohne abgeschlossenen Kaufvertrag – mit ein.

### **Group FFO**

Der Group FFO stellt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts dar. Neben den Adjusted EBITDAs der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development werden im Group FFO die wiederkehrenden, laufenden Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie laufende Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

### **Instandhaltung**

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

### **Leerstandsquote**

Anzahl leerstehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

### **LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)**

LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente abzüglich erhaltene Anzahlungen Development (zeitraumbezogen), Forderungen aus Verkäufen und Vorräten, zuzüglich Kaufpreise für ausstehende Ankäufe zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands, Verkehrswerte der in Bau befindlichen Developmentprojekte/Grundstücke sowie Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (zeitraumbezogen) zuzüglich Verkehrswerte ausstehender Ankäufe und Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen dar.

### **Mieteinnahmen**

Mieteinnahmen sind der aktuelle Bruttoertrag für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

### Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inklusive der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z. B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

### Monatliche Ist-Miete

Die monatliche Ist-Miete (in €/m<sup>2</sup>) ist der aktuelle Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die Mietsteigerung like-for-like stellt die Mietsteigerung des Wohnungsportfolios dar, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia und zum Berichtsstichtag vermietet war. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Mietsteigerung like-for-like nicht berücksichtigt. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich die organische Mietsteigerung.

### Nachhaltigkeits-Performance-Index

Index zur Messung der Leistung in nichtfinanziellen Themenbereichen. Eine seit Januar 2021 bei Vonovia eingeführte Steuerungsgröße, bestehend aus Kennzahlen zu CO<sub>2</sub>-Intensität im Bestand, Primärenergiebedarf im Neubau, barrierearmen (Teil-)Modernisierungen, zur Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie zur Diversität bei Führungskräften.

### Non-core Disposals

Im Rahmen der Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment Sonstiges ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-core Disposals), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen.

### Rating

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Rating-Agenturen vorgenommen.

### Recurring Sales

Das Segment Recurring Sales umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen aus unserem Bestand. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core Disposals). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil unseres operativen Geschäfts im engeren Sinne. Diese Verkäufe werden daher im Segmentbericht unter Sonstiges ausgewiesen.

### Verkehrswert-Step-up

Der Verkehrswert-Step-up ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert bezogen auf ihren Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

### Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)

Die zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsprüfung eines Goodwills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Cash Generating Units (CGU) generiert.

# Finanzkalender

## **4. März 2021**

Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2020

## **16. April 2021**

Hauptversammlung (virtuell)

## **4. Mai 2021**

Veröffentlichung des 3-Monats-Zwischenberichts 2021

## **6. August 2021**

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2021

## **4. November 2021**

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2021

### **Hinweis**

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de).

EPRA ist eine eingetragene Marke der European Public Real Estate Association.

### **Disclaimer**

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2020 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

# Kontakt

## Vonovia SE

Universitätsstraße 133  
44803 Bochum  
Tel. +49 234 314-0  
Fax +49 234 314-1314  
[info@vonovia.de](mailto:info@vonovia.de)  
[www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

## Ihre Ansprechpartner

### **Investor Relations**

Rene Hoffmann  
Leiter Investor Relations  
Tel. +49 234 314-1629  
Fax +49 234 314-2995  
E-Mail: [rene.hoffmann@vonovia.de](mailto:rene.hoffmann@vonovia.de)

### **Unternehmenskommunikation**

Klaus Markus  
Leiter Unternehmenskommunikation  
Tel. +49 234 314-1149  
Fax +49 234 314-1309  
E-Mail: [klaus.markus@vonovia.de](mailto:klaus.markus@vonovia.de)

### **Impressum**

Herausgeber:  
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:  
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:  
EnglishBusiness AG, Hamburg

Fotografie:  
Vonovia; Catrin Moritz; Steffen Füssel; Alexander Mertsch;  
Simon Bierwald; Katrin Greine

Papier:  
Das Inhaltspapier dieses Geschäftsberichts ist nach dem  
EU-Ecolabel zertifiziert. AT/011/001 (Lizenznummer)

Stand: März 2021  
© Vonovia SE, Bochum

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

**415.688**

 Deutschland

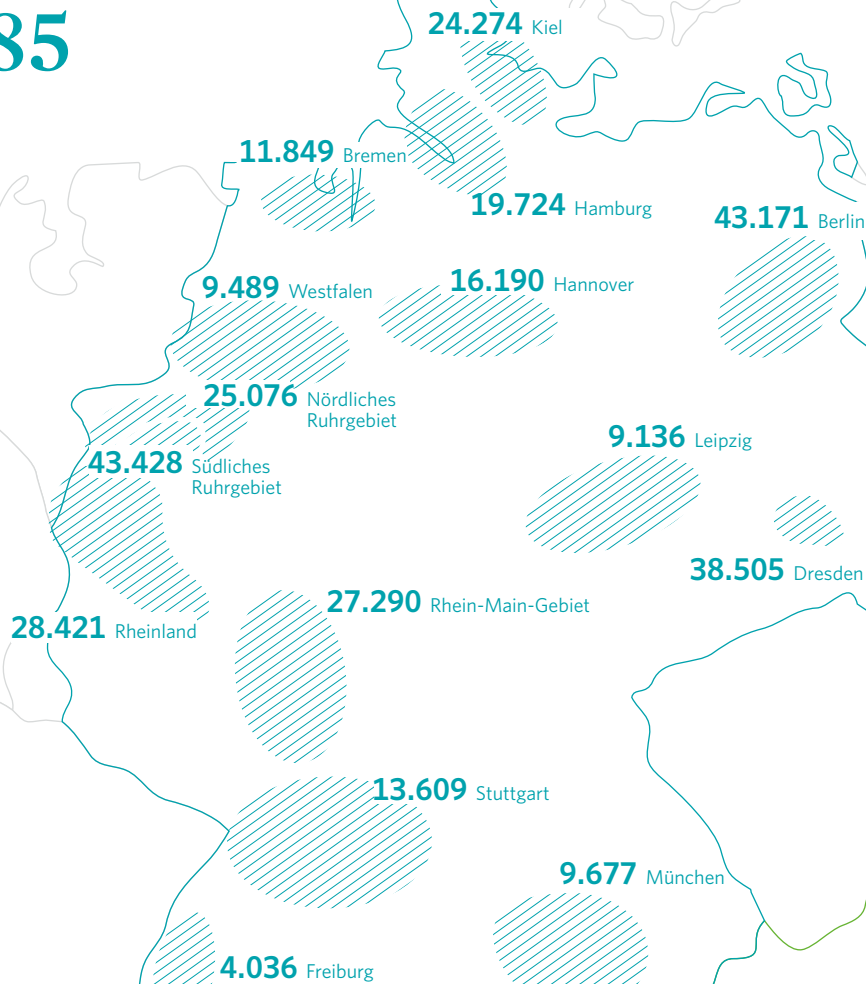
**355.285**

Wohnungen\*

 Schweden

**38.248**

Wohnungen



 Österreich

**22.155**

Wohnungen

\* Einschließlich 26.598 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 4.812 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.



