

Kreativ sein

Kennen lernen

Sich Wohlfühlen

Bleiben können

# Zuhause im Quartier

# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihre Quartiere. Hier kaufen sie ein, hier treffen sie sich im Café und hier knüpfen sie Beziehungen.

Deshalb hat ein attraktives Wohnumfeld auch für uns als Vermieter eine hohe Bedeutung. Denn Mieterinnen und Mieter, die zufrieden sind und sich wohlfühlen, bleiben gern und lange bei uns. Wir nehmen in unserem Geschäftsmodell immer mehr auch die Quartiere als Ganzes in den Blick. Über zahlreiche Initiativen und Maßnahmen tragen wir inzwischen zu ihrer Gestaltung und Entwicklung bei – zum Nutzen unserer Kunden und zur Stabilisierung unseres Erfolgs.



# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihre Quartiere. Hier kaufen sie ein, hier treffen sie sich im Café und hier knüpfen sie Beziehungen.

Deshalb hat ein attraktives Wohnumfeld auch für uns als Vermieter eine hohe Bedeutung. Denn Mieterinnen und Mieter, die zufrieden sind und sich wohlfühlen, bleiben gern und lange bei uns. Wir nehmen in unserem Geschäftsmodell immer mehr auch die Quartiere als Ganzes in den Blick. Über zahlreiche Initiativen und Maßnahmen tragen wir inzwischen zu ihrer Gestaltung und Entwicklung bei – zum Nutzen unserer Kunden und zur Stabilisierung unseres Erfolgs.



Kreativ sein

Kennen lernen

Sich wohlfühlen

Bleiben können

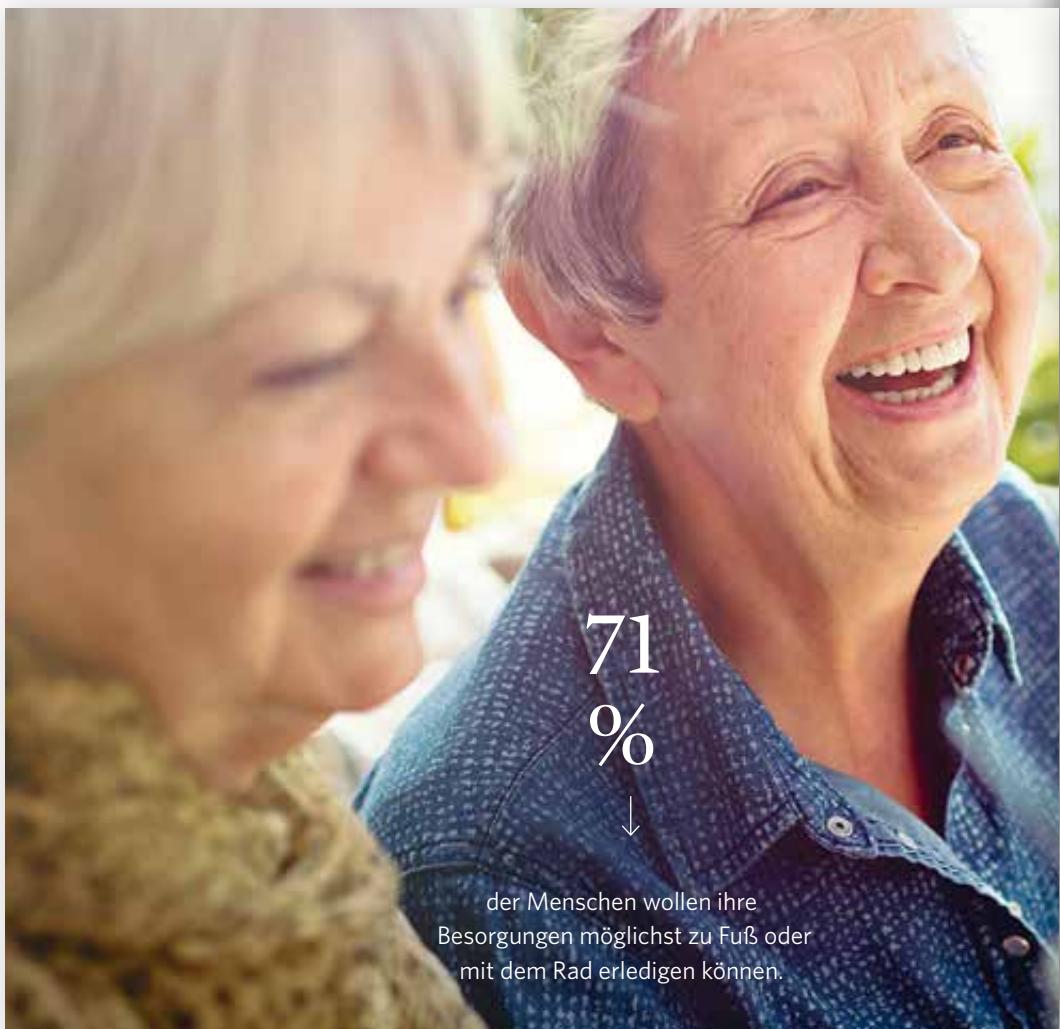
Sich wohlfühlen –

# Platz und zum Leben haben

# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihre Quartiere. Hier kaufen sie ein, hier treffen sie sich im Café und hier knüpfen sie Beziehungen.

Deshalb hat ein attraktives Wohnumfeld auch für uns als Vermieter eine hohe Bedeutung. Denn Mieterinnen und Mieter, die zufrieden sind und sich wohlfühlen, bleiben gern und lange bei uns. Wir nehmen in unserem Geschäftsmodell immer mehr auch die Quartiere als Ganzes in den Blick. Über zahlreiche Initiativen und Maßnahmen tragen wir inzwischen zu ihrer Gestaltung und Entwicklung bei – zum Nutzen unserer Kunden und zur Stabilisierung unseres Erfolgs.



Kreativ sein

Kennen lernen

Sich wohlfühlen

Bleiben können

»

Wo will ich  
leben?

Gibt es dort  
Geschäfte?

«

# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihre Quartiere. Hier kaufen sie ein, hier treffen sie sich im Café und hier knüpfen sie Beziehungen.

Deshalb hat ein attraktives Wohnumfeld auch für uns als Vermieter eine hohe Bedeutung. Denn Mieterinnen und Mieter, die zufrieden sind und sich wohlfühlen, bleiben gern und lange bei uns. Wir nehmen in unserem Geschäftsmodell immer mehr auch die Quartiere als Ganzes in den Blick. Über zahlreiche Initiativen und Maßnahmen tragen wir inzwischen zu ihrer Gestaltung und Entwicklung bei – zum Nutzen unserer Kunden und zur Stabilisierung unseres Erfolgs.



Kreativ sein

Kennen lernen

Sich wohlfühlen

Bleiben können

»  
Freizeit-  
möglichkeiten?  
Cafés?  
Betreuung?  
«



# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihre Quartiere. Hier kaufen sie ein, hier treffen sie sich im Café und hier knüpfen sie Beziehungen.

Deshalb hat ein attraktives Wohnumfeld auch für uns als Vermieter eine hohe Bedeutung. Denn Mieterinnen und Mieter, die zufrieden sind und sich wohlfühlen, bleiben gern und lange bei uns. Wir nehmen in unserem Geschäftsmodell immer mehr auch die Quartiere als Ganzes in den Blick. Über zahlreiche Initiativen und Maßnahmen tragen wir inzwischen zu ihrer Gestaltung und Entwicklung bei – zum Nutzen unserer Kunden und zur Stabilisierung unseres Erfolgs.



# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihre Quartiere. Hier kaufen sie ein, hier treffen sie sich im Café und hier knüpfen sie Beziehungen.

Deshalb hat ein attraktives Wohnumfeld auch für uns als Vermieter eine hohe Bedeutung. Denn Mieterinnen und Mieter, die zufrieden sind und sich wohlfühlen, bleiben gern und lange bei uns. Wir nehmen in unserem Geschäftsmodell immer mehr auch die Quartiere als Ganzes in den Blick. Über zahlreiche Initiativen und Maßnahmen tragen wir inzwischen zu ihrer Gestaltung und Entwicklung bei – zum Nutzen unserer Kunden und zur Stabilisierung unseres Erfolgs.

Bleiben können –

wo  
man **gern**

Zusammenarbeiten

In Schuss halten

Kreativ sein

Kennen lernen

Bleiben können

elebt

# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihre Quartiere. Hier kaufen sie ein, hier treffen sie sich im Café und hier knüpfen sie Beziehungen.

Deshalb hat ein attraktives Wohnumfeld auch für uns als Vermieter eine hohe Bedeutung. Denn Mieterinnen und Mieter, die zufrieden sind und sich wohlfühlen, bleiben gern und lange bei uns. Wir nehmen in unserem Geschäftsmodell immer mehr auch die Quartiere als Ganzes in den Blick. Über zahlreiche Initiativen und Maßnahmen tragen wir inzwischen zu ihrer Gestaltung und Entwicklung bei – zum Nutzen unserer Kunden und zur Stabilisierung unseres Erfolgs.

75 %

sind bereit,  
ihre Wohnung  
altersgerecht  
umzubauen.

13.000

Leerwohnungen haben  
wir 2017 mit Produkten  
für ein altersgerechtes  
Wohnen umgebaut oder  
begonnen umzubauen.

1.100

bewohnte Wohnungen haben  
wir 2017 auf Mieterwunsch  
mit Bädern ausgestattet, die  
ein altersgerechtes Wohnen  
ermöglichen.

225 Mio. €

flossen insgesamt in  
den Umbau unseres  
Bestands für ein alters-  
gerechtes Wohnen.

Kreativ sein

Kennen lernen

Bleiben können

## Ohne Barrieren bewegen.

Um älteren Bewohnerinnen und Bewohnern die Bewegung in ihrem Zuhause zu erleichtern, stattet Vonovia alle Neubauten mindestens barrierearm aus. Dazu konzipieren wir die Wohnungen so, dass es keine Absätze mit mehr als zwei Zentimetern gibt. Zudem bauen wir Fahrstühle in die Gebäude ein und legen die Wohnungs- bzw. Eingangstüren so breit an, dass man sich auch mit Rollatoren bequem durch sie bewegen kann.

In bestehenden Wohnungen haben unsere Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, ihr Bad gegen Kostenumlage auf die Miete barrierearm umbauen zu lassen. Die sogenannten „Bäder auf Mieterwunsch“ gibt es in drei Ausführungen. Sie werden unter anderem mit bodenebenen Duschen, unterfahrbaren Waschbecken und rutschmindernden Fliesen ausgestattet.

Vonovia fördert das Wohnprojekt „Gemeinsam statt einsam“ in Hannover – z. B. durch die Mitfinanzierung des Treppenlifts.



# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihre Quartiere. Hier kaufen sie ein, hier treffen sie sich im Café und hier knüpfen sie Beziehungen.

Deshalb hat ein attraktives Wohnumfeld auch für uns als Vermieter eine hohe Bedeutung. Denn Mieterinnen und Mieter, die zufrieden sind und sich wohlfühlen, bleiben gern und lange bei uns. Wir nehmen in unserem Geschäftsmodell immer mehr auch die Quartiere als Ganzes in den Blick. Über zahlreiche Initiativen und Maßnahmen tragen wir inzwischen zu ihrer Gestaltung und Entwicklung bei – zum Nutzen unserer Kunden und zur Stabilisierung unseres Erfolgs.



**Das Vonovia Projekt „Palette 6“ in Kiel-Mettenhof:** Hier kommen Menschen allen Alters zusammen. Das trägt dazu bei, dass sich die Leute mit ihrem Stadtteil identifizieren.

## Eingebunden bleiben.

Ältere Menschen sind häufig motorisch eingeschränkt und verlassen daher nicht mehr so oft ihre Wohnung. Deshalb kooperieren wir in vielen Quartieren eng mit Wohlfahrtsverbänden und Pflegediensten wie der Caritas, den Johannitern oder der Arbeiterwohlfahrt. Denn so lange es geht selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben zu können, ist der Wunsch vieler im Alter.

Um unseren älteren Mieterinnen und Mietern die soziale Einbindung zu erleichtern, etablieren wir, wenn möglich, in den größeren Wohnhäusern Gemeinschaftsräume. Dort können sie Kontakte knüpfen und eigene Aktivitäten und Ideen auf den Weg bringen.

Kreativ sein

Kennen lernen

Bleiben können



Alexander Weihe möchte das Leben der Vonovia Mieterinnen und Mieter einfacher und besser gestalten – egal, in welchem Lebensabschnitt sie sich gerade befinden.

»Wir verstehen uns als Dienstleister in der Wohnungswirtschaft.«

Alexander Weihe, Leiter Produktmanagement

### Sicher begleitet sein.

Der demografische Wandel stellt die Wohnungswirtschaft vor die Herausforderung, es Mieterinnen und Mietern zu ermöglichen, möglichst lange und selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden bleiben zu können. Neben Baumaßnahmen gibt es weitere Lösungen, wie man das Leben im Alter einfacher gestalten kann, an denen der Bereich Produktmanagement arbeitet. In regionalen Pilotprojekten testet Vonovia mit verschiedenen Partnern Produkte auf ihre Standardisierbarkeit. Die Produkte sollen Alltagsprobleme lösen und sind keine Luxusartikel. Wie zum Beispiel der mobile Hausnotruf über GPS-Signal für ältere alleinstehende Mieterinnen und Mieter. Oder das Pilotprojekt „wetterfeste Rollatorenbox“, die verhindern soll, dass die Gehhilfen die Fluchtwege im Hausflur versperren.

# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihre Quartiere. Hier kaufen sie ein, hier treffen sie sich im Café und hier knüpfen sie Beziehungen.

Deshalb hat ein attraktives Wohnumfeld auch für uns als Vermieter eine hohe Bedeutung. Denn Mieterinnen und Mieter, die zufrieden sind und sich wohlfühlen, bleiben gern und lange bei uns. Wir nehmen in unserem Geschäftsmodell immer mehr auch die Quartiere als Ganzes in den Blick. Über zahlreiche Initiativen und Maßnahmen tragen wir inzwischen zu ihrer Gestaltung und Entwicklung bei – zum Nutzen unserer Kunden und zur Stabilisierung unseres Erfolgs.



# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihre Quartiere. Hier kaufen sie ein, hier treffen sie sich im Café und hier knüpfen sie Beziehungen.

Deshalb hat ein attraktives Wohnumfeld auch für uns als Vermieter eine hohe Bedeutung. Denn Mieterinnen und Mieter, die zufrieden sind und sich wohlfühlen, bleiben gern und lange bei uns. Wir nehmen in unserem Geschäftsmodell immer mehr auch die Quartiere als Ganzes in den Blick. Über zahlreiche Initiativen und Maßnahmen tragen wir inzwischen zu ihrer Gestaltung und Entwicklung bei – zum Nutzen unserer Kunden und zur Stabilisierung unseres Erfolgs.



Auch in Berlin-Marzahn gilt: Egal wie groß die Stadt ist – am einfachsten knüpft man Freundschaften auf dem Spielplatz.

Kennen lernen –

wer  
dazu  
gehört

**Podolski Stiftung.** Zusammen mit der Lukas Podolski Stiftung und weiteren Partnern hat Vonovia in Köln einen alten Bolzplatz neu gestaltet. Auch ein Jugendtreff hat dort seinen neuen Standort bekommen.



## Kreativ sein



**Raum für Bewegung und Austausch:**  
Mit dem Bewegungsparkour im Aachener Stadtteil Preuswald hat Vonovia eine neue Freizeitfläche für die Anwohner eingerichtet.

## Spielend Freundschaft schließen.

Die beiden schönsten Orte für Kinder? Der Sportplatz und der Spielplatz. Hier kommen sie mit anderen Kindern zusammen, um sich auszutoben, ihre Kräfte zu messen oder einfach nur zu spielen. Insgesamt 5.159 Spielplätze zählen inzwischen zu unserem Bestand. Dank Standardisierung und Skaleneffekten beim Einkauf ermöglichen wir auch hier gute Qualität zu günstigen Preisen.



## Kennen lernen

**Kontakte knüpfen beim Mieterfest.** Integration und das nachbarschaftliche Miteinander zu stärken ist Vonovia sehr wichtig.

**Beteiligungsworkshop Dortmund-Westerfilde.**  
Wo soll es Grünflächen geben? Wie sollen die Wege verlaufen? Wohin kommt der Spielplatz?  
Bei diesen Entscheidungen bezieht Vonovia seine Mieter aktiv mit ein.



# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihre Quartiere. Hier kaufen sie ein, hier treffen sie sich im Café und hier knüpfen sie Beziehungen.

Deshalb hat ein attraktives Wohnumfeld auch für uns als Vermieter eine hohe Bedeutung. Denn Mieterinnen und Mieter, die zufrieden sind und sich wohlfühlen, bleiben gern und lange bei uns. Wir nehmen in unserem Geschäftsmodell immer mehr auch die Quartiere als Ganzes in den Blick. Über zahlreiche Initiativen und Maßnahmen tragen wir inzwischen zu ihrer Gestaltung und Entwicklung bei – zum Nutzen unserer Kunden und zur Stabilisierung unseres Erfolgs.



# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihre Quartiere. Hier kaufen



Kreativ sein

Kreativ sein -

# und Ideen verwirklichen

Kann man Kreativität im Quartier ansiedeln? Auf jeden Fall kann man für optimale Voraussetzungen sorgen: Vonovia schafft in seinen Quartieren kulturelle und künstlerische Freiräume, damit Kreative sich mit ihrem Ideenreichtum und Engagement aktiv einbringen und frische Impulse in der Nachbarschaft setzen können.

# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihr Quartier. Hier kaufen



**Kreativ sein**

**Lena Halbedel und Florian Krohm** studieren beide Industriedesign. Gemeinsam entwerfen sie im Atelier „VierViertel“ neue Möbel aus Sperrmüll.

**Das Schöne schlägt Wurzeln.**

Gemeinsam mit dem Kulturbüro der Stadt Essen haben wir zum ersten Mal im Jahr 2014 das Kunstförderprogramm „Creativ Lab“ ins Leben gerufen und jungen Künstlern im Rahmen eines Ideenwettbewerbs die Möglichkeit gegeben, ihre Arbeiten und Projekte vorzustellen. Seitdem erhalten die Gewinnerinnen bzw. Gewinner ein Stipendium in Höhe von monatlich 200 €. Gleichzeitig stellen wir ihnen miet- und nebenkostenfrei Räumlichkeiten bereit, in denen sie arbeiten und wohnen können. Über die Gestaltungsideen der Künstler haben sich im Quartier bereits viele Ideen entfaltet, die die Attraktivität des Stadtgebiets weiter erhöht haben.

Das sogenannte Atelier „VierViertel“, in dem die jungen Kreativen ihrer Passion nachgehen, ist inzwischen eine Institution. Deshalb soll es im Eltingviertel auch in Zukunft künstlerisch weitergehen. Im vergangenen Sommer haben wir das Förderprogramm um zwei weitere Jahre verlängert - bis Sommer 2019 ist das „VierViertel“ gesichert.

Neben den Stipendiaten selbst profitieren auch die Anwohnerinnen und Anwohner. Sie können an Seminaren und Workshops teilnehmen und sich von den Künstlern inspirieren lassen.

**Maren Precht** hat Produktdesign studiert und engagiert sich im Atelier „VierViertel“ für die Quartiersentwicklung. Ihre Initiative „Wir sind Nachbarn“ entwickelt gemeinsam mit den Bewohnern des Eltingviertels Ideen und Projekte für ein stärkeres Miteinander. So entstehen verschiedene Workshops und Aktionen.



# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihr Quartier. Hier kaufen



## Skulpturenwettbewerb.

Im September 2017 trafen sich die zehn über den Wettbewerb ermittelten Künstler in drei verschiedenen Quartieren in Essen, Frankfurt und Berlin, um sich vor Ort mit den Vierteln vertraut zu machen. In Workshops informierten sie sich über die Geschichte der Viertel und die Quartiersentwicklung.

## Kultur gehört dazu.

Was macht ein lebenswertes Quartier aus? Zu den wichtigsten Kennzeichen gehören eine gewachsene Infrastruktur mit Schulen, Verkehrsmitteln und Einzelhandel und sicherlich auch Wohngebäude in einem guten technischen und energieeffizienten Zustand. Genauso wichtig aber sind kulturelle Angebote, denn ein Quartier entfaltet seine Besonderheit erst über die Handschrift, die wir ihm verleihen – im wahrsten Sinne des Wortes.

Im Rahmen eines überregional initiierten Skulpturenwettbewerbs haben sich im vergangenen Spätsommer 122 Künstlerinnen und Künstler mit ihren Ideen zu der Aufgabenstellung beworben, wie sie aktuelle Fragen zu gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Aspekten der Quartiersentwicklung künstlerisch greifbar machen würden. Ein Auswahlgremium hat alle Bewerbungen gesichtet und 30 Künstlerinnen und Künstler ausgewählt, die für die drei Standorte Essen, Frankfurt und Berlin ihre Vorschläge für eine Skulptur einreichen können. Die ausgewählten Gewinnerentwürfe werden im März 2018 bekanntgegeben und bis 2020 realisiert.

»Nachhaltigkeit ist gerade für junge Menschen oft schwer zu greifen. Kunst kann dem Thema ein Gesicht geben und es erlebbar machen. Deshalb haben wir uns gerne engagiert und den Bunker für urbane Kunst zur Verfügung gestellt.«

Nils Bartels, Regionalleiter Vonovia Nord

**Mitmachen und ausprobieren.**  
Auch die Anwohner durften zu den bunten Sprühdosen greifen und sich in Sachen Graffiti ausprobieren.



Kreativ sein

### Street Art trifft Nachhaltigkeit.

Zu Kriegszeiten schützte der Sandkrugbunker im Kieler Stadtteil Gaarden die Werftarbeiter vor Fliegerangriffen. Nach dem Zweiten Weltkrieg blieb die vierstöckige Anlage ungenutzt. Seit 2010 steht der Bunker, der zum Bestand von Vonovia gehört, unter Denkmalschutz. Die Jahrzehnte haben der grauen Betonfassade ordentlich zugesetzt. Im vergangenen Sommer bot dies einen guten Anlass für Street-Art-Künstler, Farbe auf die grauen Bunkerwände zu bringen. Im Rahmen eines Projekts unter dem Motto „Bunte Welt – Colour your life“ sprayten sie ein riesiges Graffiti auf die Fassade des Bunkers.

Das Projekt, es stand unter der Schirmherrschaft des Kieler Oberbürgermeisters, wurde vom Bündnis Eine Welt Schleswig-Holstein e. V. angestoßen und gemeinsam mit dem Wirtschaftsbüro Gaarden und Vonovia realisiert. Im Zentrum der Aktion stand die Auseinandersetzung mit den weltweiten Zielen der Vereinten Nationen für eine nachhaltige Zukunft.

**Street Art.** Zur offiziellen Eröffnung des Kunstprojekts am 21. Juli 2017 gab es ein großes Festival mit vielen Aktionen. In einem leerstehenden Gewerbeobjekt von Vonovia konnten Besucher eine Pop-Up-Art-Galerie zum Thema „Street Art“ besuchen.



# Zuhause im Quartier

Menschen suchen heute nicht mehr nur eine Wohnung, in der sie sich wohlfühlen und bei der Größe und Preis stimmen. Mindestens genauso wichtig ist ihnen das Umfeld, in dem sie wohnen: ihr Quartier. Hier kaufen



# Zuhause im Quartier

Menschen s  
in der sie sic  
stimmen. Mi  
Umfeld, in d

Zusammenarbeiten -

## damit mehr draus wird

Das Eltingviertel in Essen -  
Prototyp für erfolgreiche  
Quartiersentwicklung

A

### A – Einbeziehung relevanter Gruppen

1. Vonovia
2. Stadt Essen
3. Quartiersbewohner
4. Architekten und Städteplaner
5. Energieversorger
6. InnovationCity

B

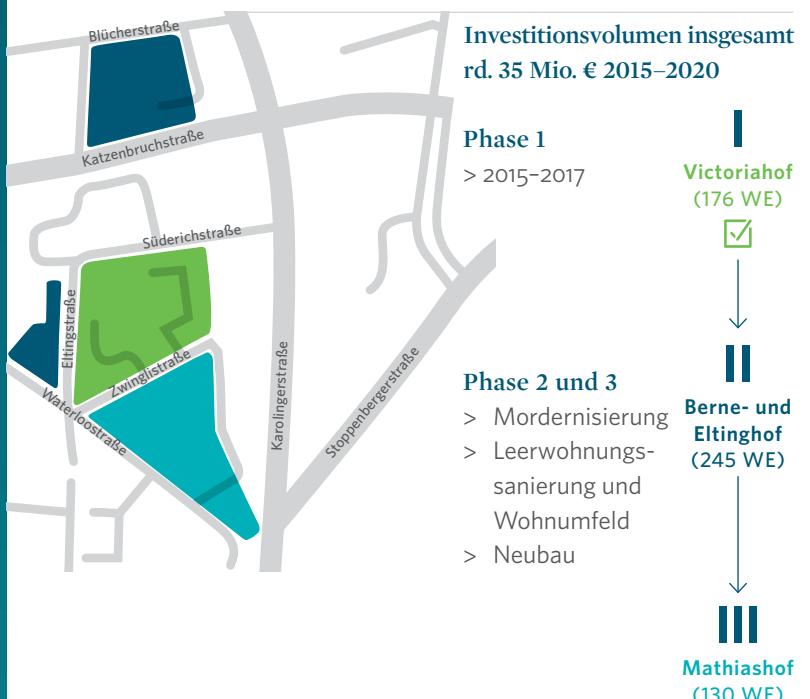
### B – Ganzheitliche Planung (Masterplan)

1. Modernisierungskonzept (Vonovia)
2. Infrastruktur und Freiraumkonzept
3. Energieversorgungskonzept
4. Finanzierung (unter Einbindung öffentlicher Fördermittel)

C

### C – Umsetzung und Begleitung im Quartier

1. Begleitung der Bewohner
2. Etablierung eines Quartiersmanagements
3. Ansiedlung sozialer und kultureller Projekte



**Vorher:**

- > Schwache Sozialstruktur
- > Hoher Leerstand, hohe Fluktuation
- > Schlechte Bausubstanz, unattraktives Wohnumfeld
- > Städtebauliche Defizite, fehlende Quartiersmitte
- > Mangelnde Nahversorgung

**Aber:**

Gute Lage durch Uni- und Innenstadtnähe

**Heute schon:**

**Ein lebendiges Quartier  
in Aufbruchstimmung**

# Zuhause im Quartier

Menschen s...  
in der sie sic...  
stimmen. Mi...  
Umfeld, in de...





A photograph of a garden in autumn. The foreground is covered in fallen orange and brown leaves. In the middle ground, there's a wooden fence and a building with a balcony. A large tree with yellow autumn leaves is on the right. The sky is clear and blue.

In Schuss halten

In Schuss halten -

was die  
Natur  
dazugibt

Es ist noch gar nicht so lange her, da stand die Freiflächenpflege des Immobilienbestands auf dem Aufgabenzettel von externen Partnern. Heute nimmt Vonovia dies immer mehr selbst in die Hand. Und nicht nur das. In Abstimmung mit Mieterinnen und Miatern und enger Zusammenarbeit mit den Kommunen setzt der Bereich Wohnumfeld Service von Vonovia auch viele neue Ideen um, die die Quartiere noch attraktiver machen sollen.



„Ausprobierwerkstatt“ für Außenmobiliar, in der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Wohnumfeld Services Sitzmöglichkeiten ausprobieren, bewerten und aussuchen können.



Die richtige Höhe ist auch bei Parkbänken für einen bequemen Sitz unerlässlich.



## Ein attraktives Wohnumfeld birgt viele Chancen ...

Wenn man mit Torsten Kirberger und Ullrich Pinick über die Chancen und Herausforderungen der Wohnumfeldentwicklung ins Gespräch kommt, wird klar, dass man sich für dieses Thema mehr Zeit nehmen sollte. Denn die beiden Projektmanager des noch relativ jungen Bereichs Wohnumfeld Service von Vonovia haben viele Ideen. Torsten Kirberger: „Unser Aufgabenbereich ist nur ein kleiner Teil unseres gesamten Unternehmens, hat jedoch einen großen emotionalen Einfluss auf die Kundenzufriedenheit.“ So kann durch einen einzelnen gefällten, alten Baum schnell die Stimmung einiger Bewohnerinnen und Bewohner kippen. Und umgekehrt: Mit einer neuen Parkbank an der richtigen Stelle lassen sich ebenso viele Freunde fürs Leben gewinnen.

Der Bereich Wohnumfeld Service von Vonovia bewirtschaftet heute, unterstützt in der Anlagenpflege durch zwei Partnerunternehmen, bundesweit eine enorme Bestandsfläche von fast 40 Mio. Quadratmetern. Das entspricht der Größe von 5.400 Fußballfeldern. Die eigene Mannschaft ist inzwischen über 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stark: Gärtner, Pflasterer und Freiflächenarchitekten – gemeinsam kümmern sie sich darum, dass die Freiflächen und Außenanlagen in Schuss bleiben oder systematisch weiterentwickelt werden.

**Dortmund-Nette.** Beim jährlichen Blumenfest verschenkt Vonovia Blumen an seine Kunden – frühlingshaften Balkonen steht damit nichts im Weg.

Und es sollen in der Fläche noch mehr werden: Denn es gibt nicht nur viel zu tun, sondern auch viele neue Ideen, die umgesetzt werden sollen. Hinzu kommt, dass Vonovia den Bereich Neubau stärker ins Visier genommen hat, sodass in Zukunft noch mehr Großprojekte im Garten und Landschaftsbau auf die Wohnumfeld-Mannschaft zukommen.

## ... und rückt die Quartiere ins Blickfeld

Je größer der zusammenhängende Bestand an einem Ort ist, desto mehr lohnt es sich, das Wohnumfeld auch aus Gesamtquartiersperspektive in den Blick zu nehmen. Im Essener Eltingviertel hat Vonovia vor drei Jahren genau dies getan und den Stadtteil im Norden der Stadt innerhalb kurzer Zeit zum Vorzeigeprojekt für



## 14.275.774 m<sup>2</sup>

Rasenflächen pflegen wir mit unserem  
Wohnumfeld Service.

## 211.632 Bäume

insgesamt haben unsere Mieter  
von ihren Wohnungen aus im Blick.

## 310 km Hecke

schmücken unseren Bestand.



**Dortmund-Westerfilde.** Beim Beteiligungsworkshop können auch Mieter ihre Ideen zur Wohnumfeldgestaltung einbringen.

eine erfolgreiche Quartiersentwicklung gemacht. Seitdem haben sich an verschiedenen Standorten zahlreiche neue Projekte mit einer ähnlichen Ausrichtung ergeben. Alle mit demselben Ziel: durch die Verbesserung der Wohnumfeldqualität, den Wohlfühlfaktor der Kundinnen und Kunden zu erhöhen. Dass dieser am Ende auch Vonovia ökonomisch nutzt, versteht sich von selbst. Nachgewiesen ist, dass in einem akzeptierten Wohnumfeld auch die Bewirtschaftungskosten sinken, z. B. durch geringere Vermüllung und geringeren Vandalismus.

Trotzdem kann man kritisch fragen: Stehen der Aufwand und Nutzen in einem angemessenen Verhältnis zueinander? Und wie ist das Thema Quartiersmanagement mit dem Geschäftsansatz von Vonovia überhaupt vereinbar? Quartiere sind individuell und regional geprägt. Die Stärke von Vonovia ist aber die Standardisierung.

### Erfolgsschlüssel Beteiligung

Jede Quartiersentwicklung hat ihre Besonderheiten. Deshalb kann man sie nicht mit der Schablone bearbeiten. Das gilt vor allem für den Teil „Interessen und Interessengruppen“. Trotzdem kann Vonovia auch hier sehr gut die Stärken ihres Geschäftsansatzes ausspielen.

Das Wichtigste bei einem Quartiersprojekt ist zunächst eine gründliche Bestandsaufnahme durch die Projektleiterinnen und Projektleiter von Vonovia. Dafür müssen die wesentlichen Daten erhoben und ausführliche

Gespräche mit den lokalen Institutionen geführt werden. Außerdem müssen die Erwartungen der verschiedenen Stakeholder wie Mieterinnen und Mieter aufgenommen und analysiert werden. Dazu Kirberger: „Das A und O von gelungenen Quartiersprojekten ist die Einbeziehung der Beteiligten. Deshalb suchen wir sehr früh den Dialog mit relevanten Gruppen vor Ort. Das sind neben den Kommunen vor allem die Mieterinnen und Mieter, deren Meinungsbild wir uns über Befragungen einholen.“ Die Projektleiter nutzen dafür bevorzugt die Unterstützung neutraler Instanzen wie z. B. die Dresdner Projektorschmiede, ein auf Mieterbefragungen spezialisiertes Umfrageinstitut, oder lokale Quartiersbüros, die bei den Mieterinnen und Mietern in der Regel bereits einen hohen Vertrauensvorschuss genießen.

Dieses Vorgehen ist nicht ohne Aufwand, aber es lohnt sich. Die Projektleiter steigen damit in die Mieterbeteiligungsgespräche entsprechend gut vorbereitet ein. Dort können sie über den richtigen Umgang mit den Themen schnell Vertrauen aufbauen, um dann mit den Beteiligten die passenden gemeinsamen Handlungskonzepte zu entwickeln. So wie zuletzt in Dortmund-Westerfilde, wo gefördert durch Stadt, Landes- und Bundesmittel, Freiflächen umgebaut, Spiellandschaften gestaltet und Hauseingangsbereiche von Barrieren befreit wurden. Die Wahrscheinlichkeit, dass für Quartiersmaßnahmen



**Dortmund-Westerfilde.** Das Entwicklungs-konzept beinhaltet einen Quartiersplatz mit Sitzmöglichkeiten und Mietergärten.

auch öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt werden, ist mittlerweile groß. Viele Bundes- und Landesinitiativen fördern den Aufbau und Ausbau von grünem Lebensraum in der Stadt. Deshalb gehört es genauso zur Projektroutine, die Fördermittel zu prüfen, wie die Mieterbeteiligung.

## Erfolgsschlüssel Standards

Wenn es um gegenständliche Aspekte geht, spielt die Individualität in einem Quartier eine eher untergeordnete Rolle. Eine Parkbank mag es in 300 Ausführungen geben. Die Auswahl ist aber immer noch groß genug, wenn man zwischen nur drei wählen kann. Gleiches bei Spielplatzgeräten: Statt im Bestand mehrere hundert unterschiedliche Geräte von vielen Herstellern zu halten, bietet eine kluge Zusammenstellung aus aktuell 20 Spielgeräten nur eines Herstellers den Kindern genauso viel Freude und Sicherheit. Dazu ergänzt Ullrich Pinick: „Über unseren bundesweiten Kontraktpartner haben wir für größere Quartiersprojekte aber auch die Möglichkeit, sehr günstig besondere Modelle entwickeln und aufbauen zu lassen – nicht nur für Kinder, sondern auch für Erwachsene.“

Bei diesem Ansatz ist sofort wieder die Strategie von Vonovia der Skalierung erkennbar. Pinick: „Wir nehmen von einem Hersteller nicht 400 Fahrradständer, sondern 4.000. Das macht sich deutlich im Preis bemerkbar. Das Gleiche gilt für andere Dinge wie Pflastersteine, Zäune und Pflanzen.“ Die Kostenvorteile kommen der Quartiersentwicklung auch deshalb zugute, weil Vonovia mit derselben Summe mehr erreichen kann als andere. Außerdem sorgen weniger Lieferanten und definierte Produktstandards für kurze Lieferzeiten, eine bessere Planbarkeit und somit für eine schnellere Umsetzung.

Ein anderes Beispiel sind die Unterstellboxen für den Außenbereich. Konventionell bieten die Hersteller diese in drei Größen an: eine für Rollatoren, eine für Kinderwagen und eine für Fahrräder. Pinick: „Wir wollen aber eine Einheitsgröße, die wir in großen Mengen abnehmen. Dazu sprechen wir mit dem Hersteller, dass er uns das Produkt in unserem Sinne vereinfacht. Bei allem was wir bauen, achten wir soweit wie möglich auf einen Mehrfachnutzen, das heißt Flexibilität im Einsatz.“

## Erfolgsschlüssel sichere Prozesse

Damit die Außenanlagen in Schuss bleiben, werden sie durch die Objektbetreuerinnen und Objektbetreuer vor Ort wöchentlich inspiziert. Auch hier kommen wieder die Stärken von Vonovia zum Tragen: Stellt eine Objektbetreuerin oder ein Objektbetreuer einen Mangel fest, gibt er diesen sofort per iPad an den Wohnumfeld Service weiter. Von dort aus wird der Auftrag weiter bearbeitet. Meldungen von Mieterinnen und Mietern gehen im Kundenservice von Vonovia ein. Dort wird ein Ticket erstellt, das direkt an den Wohnumfeld Service weitergeleitet wird. Ebenfalls routinemäßig und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgen die Verkehrs-sicherheitskontrollen für den Baum- und Spielplatzbe-stand sowie für die gesamten Freiflächen.

Technisch unterstützt wird die Arbeit des Wohnumfeld Services durch ein permanent gepflegtes Geo-Infor-mationssystem (GIS). Es liefert allen verantwortlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Konzern sowie externen Dienstleistern alle relevanten qualitativen und quantitativen Daten zum Außenbestand – angefangen von Auen, Gehölzen und Bäumen über Rasenflächen und Spielanlagen bis hin zu den zu betreuenden Winter-dienst- und Reinigungsflächen.



**Auch für die kleinen Bewohner ist gesorgt:** Über 5.000 Spielplätze hat Vonovia bereits im Bestand.



Torsten Kirberger (l.) und Ullrich Pinick (r.) (Vonovia Wohnumfeld Service) planen mit Sebastian Krüger (Mitte) (Regionalleiter Region Berlin) die Wohnumfeldgestaltung eines Vonovia Bestands in Berlin.

»Unser Aufgabenbereich ist nur ein kleiner Teil unseres gesamten Unternehmens, hat jedoch einen großen emotionalen Einfluss auf die Kundenzufriedenheit.«

Torsten Kirberger, Ullrich Pinick, Vonovia Wohnumfeld Service

#### Vonovia hat sich als Partner etabliert

Die Stärken und das Know-how von Vonovia im Bereich Wohnumfeldentwicklung haben sich inzwischen herumgesprochen. So kam vor kurzem die Stadt Hamburg auf das Unternehmen mit dem Vorschlag zu, im Problemstadtteil Hamburg-Steilshoop im Zuge eines freiraumplanerischen Wettbewerbs Mieterworkshops und Beteiligungsverfahren zu begleiten. Und auf der anderen Seite der Elbe, in Hamburg-Wilhelmsburg, überlegen die Stadt und Vonovia gemeinsam, wie man in der Bewohnerstruktur eine stärkere Durchmischung erreichen kann – durch Aufstockung, Nachverdichtung und Neubau, aber auch mit Hilfe kreativer Wohnumfeldkonzepte.



**Der Wohnumfeld Service wächst:** Über 590 Mitarbeiter zählt der Vonovia Bereich bereits.

## Die Mannschaft: klein und schlagkräftig

Für das, was das Kernteam des Wohnumfeld Services von Vonovia bewegt, ist es sehr überschaubar aufgestellt. Oder effizient, wie man bei Vonovia sagt. Die über 100 mittleren und großen Projekte, an denen der Bereich gerade arbeitet, werden derzeit von zehn Freiflächenplanern und Projektleitern begleitet, einschließlich der beiden Köpfe Kirberger und Pinick. Dass dies funktioniert, liegt an einer besonders guten Verzahnung der Beteiligten und der sehr engen Zusammenarbeit mit den Regionalleitern, Bewirtschaftern und Partnern vor Ort. Besonders vorteilhaft – und in dieser Form wahrscheinlich einzigartig – ist die laufende wechselseitige Rückkopplung zwischen den Freiflächenarchitekten, Planern und Projektleitern: Sie führt dazu, dass es bei den wenigsten Projekten zu unliebsamen Nachträgen kommt, die ein Projekt so viel teurer machen können.

## Und was kommt als nächstes?

Die Aufgaben bleiben vielfältig und halten die beiden für den Gartenbau Verantwortlichen Torsten Kirberger und Ullrich Pinick stetig in Bewegung: So planen sie in Bielefeld-Sennestadt gerade zusammen mit der Regionalleitung die Verlegung von Wegen direkt an die Gebäude. Auf diese Weise werden die ungepflegten bzw. grundsätzlich schwer zu pflegenden Grünflächen (= Müllfangstellen) vermieden und Kosten reduziert. Parallel dazu sind die Verbesserung der Parkplatzsituation und die Umsetzung eines modernen Mobilitätskonzepts geplant, mit Carsharing-Plätzen und elektrischen Ladestationen für Autos und Fahrräder. Kundengenbedürfnisse werden damit befriedigt und strukturelle Vorteile werden geschaffen. Die Neugestaltung eines Quartiersplatzes soll das Projekt abrunden.

**3.315.878 m<sup>2</sup>**

Außenflächen (Gehwege öffentlich und private) reinigen wir.

**2.493.249 m<sup>2</sup>**

Außenflächen befreien wir im Winter von Schnee und Eis.

In Dortmund-Westerfilde sind die gemeinsam mit der Stadt entwickelten Pläne in Bearbeitung: Als kleineres Zusatzprojekt beschäftigt sich das Team gerade mit barrierefreien Müllplätzen. Die Mülltonnen, so wie sie jetzt geplant sind, werden so tief in die Erde versenkt, dass sie von 1,10 Meter Höhe bedient werden können, und damit auch von einem Kind oder einem Rollstuhlfahrer. Kundenzufriedenheit ist das Resultat.

In Aachen-Preuswald geht es um die Weiterentwicklung eines Quartiersplatzes. Die zentralen Zielgruppen für das dortige Areal sind Senioren und Studenten. Die Senioren brauchen aber, um sich dort entspannt bewegen zu können, in regelmäßigen Abständen Plätze zum Ausruhen und Verweilen. Da diese aber irgendwann abgebaut wurden, muss ein neuer Bank-Parcours her. Und die Studenten? Ihre Lebensqualität verbessert man heute mit WLAN-Anbindung. Die Umsetzung dieser Idee wäre für Vonovia wieder ein neues Produkt. Aber das sollte kein Problem sein, denn das Umsetzen von innovativen Ideen ist für Vonovia ja inzwischen Alltag – solange es sowohl den Kundinnen und Kunden als auch Vonovia nutzt.

In Schuss halten



# Kennzahlen

<b>Finanzielle Kennzahlen</b> in Mio. €	2013	2014	2015	2016	2017
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	728,0	789,3	1.414,6	1.538,1	1.667,9
Bereinigtes EBITDA Operations	442,4	503,4	957,6	1.094,0	1.224,2
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	433,0	482,6	924,4	1.046,2	1.150,0
Bereinigtes EBITDA Value-add Business*	10,5	23,6	37,6	57,0	102,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-1,1	-2,8	-4,4	-9,2	-27,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	353,5	287,3	726,0	1.227,9	1.206,4
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	27,7	50,1	71,1	92,5	110,8
Bereinigtes EBITDA	470,1	553,5	1.028,7	1.186,5	1.335,0
EBITDA IFRS	431,0	500,3	838,4	1.083,7	1.271,8
FFO 1	223,5	286,6	608,0	760,8	920,8
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	218,4	275,1	555,5	713,4	866,2
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	-	-	33,0	40,0	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	5,1	11,5	19,5	7,4	14,6
FFO 2	251,2	336,7	662,1	823,8	1.012,4
AFFO	203,5	258,3	520,5	689,2	835,1
FFO 1 pro Aktie in €	0,95	1,00	1,30	1,63	1,90
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	553,7	371,1	1.323,5	3.236,1	3.434,1
EBT	689,6	589,1	1.734,5	3.859,8	4.007,4
Periodenergebnis	484,2	409,7	994,7	2.512,9	2.566,9
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	259,6	453,2	689,8	828,9	946,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	171,3	-1.177,9	-3.239,8	416,4	-1.350,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-353,2	1.741,7	4.093,1	-2.812,4	-870,5
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	228,4	345,5	686,3	792,4	1.124,8
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwährende Investitionen	157,6	173,8	330,7	320,1	346,2
davon Modernisierung	70,8	171,7	355,6	472,3	778,6
<b>Bilanzielle Kennzahlen</b> in Mio. €	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Verkehrswert des Immobilienbestands	10.326,7	12.759,1	24.157,7	27.115,6	33.436,3
Bereinigter NAV	5.123,4	6.472,0	11.273,5	14.328,2	18.671,1
Bereinigter NAV pro Aktie in €	21,74	22,67	24,19	30,75	38,49
LTV in %	48,1	49,3	46,9	41,6	39,8
<b>Nicht-finanzielle Kennzahlen</b>	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der bewirtschafteten Wohneinheiten	201.737	232.246	397.799	392.350	409.275
davon eigene Wohnungen	175.258	203.028	357.117	333.381	346.644
davon Wohnungen Dritter	26.479	29.218	40.682	58.969	62.631
Anzahl erworbener Einheiten	0	31.858	168.632	2.815	24.847
Anzahl verkaufter Einheiten	6.720	4.081	15.174	26.631	11.780
davon Verkäufe Privatisierung	2.576	2.238	2.979	2.701	2.608
davon Verkäufe Portfoliocluster Verkauf**	4.144	1.843	12.195	23.930	9.172
Leerstandsquote in %	3,5	3,4	2,7	2,4	2,5
Monatliche Ist-Miete in €/m²	5,40	5,58	5,75	6,02	6,27
Mietsteigerung organisch in %	1,9	2,5	2,9	3,3	4,2
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	2.935	3.850	6.368	7.437	8.448
<b>EPRA Kennzahlen</b> in Mio. €	2013	2014	2015	2016	2017
EPRA NAV	5.123,4	6.578,0	13.988,2	17.047,1	21.284,6
EPRA NAV pro Aktie in €	21,74	23,04	30,02	36,58	43,88
EPRA NNNAV	-	-	9.739,8	12.034,4	14.657,5
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)	-	-	329,2	450,0	573,1
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %	-	-	4,5	4,1	3,7
EPRA-„topped-up“ Nettoanfangsrendite (EPRA-„topped-up“ Net Initial Yield) in %	-	-	4,5	4,1	3,7
EPRA-Leerstandsquote (EPRA Vacancy Rate) in %	3,1	3,0	2,5	2,2	2,3
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	-	-	31,9	28,4	26,2
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	-	-	30,2	27,0	24,7

\* Vormals „Bereinigtes EBITDA Extension“

\*\* Vormals „Non-Core/Non-Strategic“

Kennzahlen der Vorjahre an die Definition des Geschäftsjahres 2017 angepasst; Kennzahlen pro Aktie basieren auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, Werte 2014, 2013 TERP-adjusted.

## Unternehmen und Aktie

<b>002</b>	Brief des Vorstands
<b>006</b>	Vorstand
<b>007</b>	Aufsichtsrat
<b>008</b>	Bericht des Aufsichtsrats
<b>016</b>	Corporate-Governance-Bericht
<b>024</b> ↓	Vonovia SE am Kapitalmarkt

## Zusammengefasster Lagebericht

<b>032</b>	Grundlagen des Konzerns
<b>052</b>	Unternehmenssteuerung
<b>056</b>	Nicht-finanzielle Erklärung
<b>066</b>	Wirtschaftsbericht
<b>088</b>	Weitere gesetzliche Angaben
<b>096</b>	Chancen und Risiken
<b>107</b> ↓	Prognosebericht

## Konzernabschluss

<b>114</b>	Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
<b>115</b>	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
<b>116</b>	Konzernbilanz
<b>118</b>	Konzern-Kapitalflussrechnung
<b>120</b>	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
<b>122</b> ↓	Konzernanhang

## Informationen

<b>208</b>	Anteilsbesitzliste der Vonovia SE
<b>217</b>	Weitere Angaben zu den Organen
<b>220</b>	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
<b>228</b>	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
<b>229</b>	Berichterstattung nach EPRA
<b>243</b>	Glossar
<b>246</b> ↓	Kontakt, Finanzkalender, Impressum

### VERWEISE

- auf Seite im Bericht → **S. 167**
- auf Website ↗ [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)
- auf Seite im Nachhaltigkeitsbericht ↗ **NB 2016, S. 18**

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

es ist inzwischen fast fünf Jahre her, dass wir mit unserem damals neuen Geschäftsmodell an die Börse gegangen sind. Unser Ziel war ambitioniert: Wir wollten mit unserer Strategie nicht weniger als die bis dahin vermeintlich gegenläufigen Interessen unserer Zielgruppen so miteinander vereinen, dass alle davon profitieren: unsere Kapitalgeber, unsere Mieter, unsere Mitarbeiter und auch die Gesellschaft.

**Heute wissen wir: Unser Ansatz funktioniert bestens.** Wir zeigen Quartal für Quartal, dass man Wohnimmobilien nicht auch durch Kundenorientierung, sondern gerade durch sie langfristig erfolgreich bewirtschaften kann. Die einzige Voraussetzung: Wir müssen dabei unternehmerisch vorgehen - Effizienzpotenziale nutzen, kreativ sein und die kaufmännischen Möglichkeiten ausschöpfen.

Unsere 4+1-Strategie, die im Kern auf ein skalierendes Geschäftsmodell, Finanzierung, Portfolio Management und wohnungsnahe Dienstleistungen sowie zusätzlich auf opportunistische Akquisitionen setzt, wies uns dazu in den letzten Jahren den Weg. Mit ihrer Anwendung haben sich nicht nur unsere Bestandsqualität und die Art und Weise unserer Bewirtschaftung verändert; auch unser Leistungsspektrum ist um ein Vielfaches breiter geworden: Heute sind wir kein reiner Verwalter mehr, sondern ein Dienstleister, der seine Kunden immer besser versteht und mit innovativen Angeboten Stück für Stück besser begleitet. Dass wir das können, liegt auch an unserer soliden wirtschaftlichen Aufstellung - wir haben alle Möglichkeiten der Weiterentwicklung.

Blicken wir **auf die Entwicklung im vergangenen Geschäftsjahr:** 2017 haben wir operativ nahtlos an die gute Entwicklung des Vorjahres angeknüpft. Im Segment Bewirtschaftung setzten wir unsere Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wie geplant um. Dabei haben wir mit innovativen Neubaulösungen in serieller Bauweise unseren Anspruch untermauert, Impulsgeber für die Branche zu sein. Im Segment Value-add Business weiteten wir die Leistungen der Handwerkerorganisation sowie die Wohnumfelddienstleistungen erfolgreich aus. Gleichzeitig wuchsen die Wohneigentumsverwaltung, die Versorgung der Mieter mit Kabelfernsehen sowie Mess- und Versicherungsdienstleistungen. Im Segment Vertrieb führten wir die Strategie des selektiven Verkaufs erfolgreich fort, sodass sich unser Bestand in den für uns nicht strategisch relevanten Regionen deutlich reduziert hat. 2017 gaben wir insgesamt knapp 12.000 Wohnungen ab, fast 25.000 kamen hinzu.

Unsere **quantitativen Zielwerte** konnten wir allesamt erreichen oder übertreffen: Unter erstmaliger Einbeziehung des convert-Portfolios erhöhte sich durch die sehr positive Wertentwicklung unserer Immobilien der bereinigte NAV pro Aktie gegenüber dem Vorjahr um 25 % auf 38,49 €. Eine gesteigerte Effizienz, positive Finanzierungseffekte und das Wachstum in unserem Value-add Business mit wohnungsnahen Dienstleistungen führten dazu, dass der FFO 1 um 21 % auf



**Rolf Buch**  
Vorsitzender des Vorstands (CEO)



**Dr. A. Stefan Kirsten**  
Mitglied des Vorstands (CFO)



**Klaus Freiberg**  
Mitglied des Vorstands (COO)



**Gerald Klinck**  
Mitglied des Vorstands (CCO)

920,8 Mio. € anstieg. Damit lag er noch einmal leicht über dem zuletzt prognostizierten Wert. Für unseren Kundenzufriedenheitsindikator CSI hatten wir eine Stabilisierung angestrebt. Tatsächlich aber stieg auch dieser um 1,6 % an.

Neben diesen operativen Errungenschaften waren wir auch in anderen Bereichen erfolgreich: So schlossen wir die Integration der conwert-Gruppe mit ihren 208 Gesellschaften vollständig ab und verschmolzen die Gagfah S. A. auch juristisch mit unserer Gesellschaft. Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir rund 2,9 Mrd. € neue Fremdmittel aus unterschiedlichsten Quellen aufgenommen und Kredite über mehr als 3,2 Mrd. € zurückgeführt. Unsere Finanzierung ist weiter stabil, sodass wir unseren Liquiditätsbedarf jederzeit über den Kapitalmarkt decken können. Die in diesem Zusammenhang relevante Kennzahl, der Loan to Value, lag zum 31. Dezember 2017 bei 39,8 %.

Unser **Aktienkurs** entwickelte sich im vergangenen Jahr ausgesprochen gut. Er kletterte im Jahresverlauf um fast 34 % und schlug den DAX (+12,5 %) deutlich. Dies sehen wir als Beleg dafür, dass Vonovia dank des stabilen Geschäftsmodells bei den Anlegern an der Börse als verlässliche Größe wahrgenommen wird.

**2018 wollen wir unseren Weg erfolgreich fortsetzen** und unsere führende Position im Wohnimmobilienmarkt weiter stärken. Dazu arbeiten wir an der weiteren Verbesserung unseres Kundenservices und am Ausbau unseres Dienstleistungsgeschäfts. Ein neues Angebot, von dem wir uns eine gute Entwicklung erhoffen, sind Energiedienstleistungen und der Energievertrieb.

Unser Investitionsprogramm setzen wir 2018 intensiviert fort: Alles in allem soll das Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen 1,4 Mrd. € erreichen. Darin enthalten sind Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen sowie Modernisierungen auf Mieterwunsch. Der Instandhaltungsaufwand und die substanziellen Investitionen werden rund 360 Mio. € betragen. Im laufenden Geschäftsjahr werden wir uns noch einmal von Immobilienbeständen trennen, die nicht nachhaltig in unser Immobilienportfolio passen, danach wird dieser Prozess nahezu abgeschlossen sein.

In der Summe werden sich damit unsere Zahlen weiter verbessern: Trotz der Verkäufe gehen wir davon aus, dass wir unsere Mieteinahmen stabil halten werden können, sodass wir zusammen mit der Verbesserung weiterer operativer Ertragspositionen den FFO 1 weiter steigern und auf einen Wert zwischen 960 und 980 Mio. € ausbauen können; und dies ohne Berücksichtigung von Zukäufen.

In Bezug auf die Dividende werden wir der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 eine Ausschüttung von 1,32 € pro Aktie vorschlagen. Damit würde die Dividende um 18 % gegenüber dem Vorjahr steigen. Bei der Wahl zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende im letzten Jahr hat sich die Hälfte der Aktionäre für die Aktiendividende entschieden. Wir werten diesen vergleichsweise hohen Wert als deutlichen Vertrauensbeweis.

**Wie geht unser Weg strategisch weiter?** Die gute Entwicklung der vergangenen Jahre hat das Vertrauen in unser Geschäftsmodell gestärkt. Unsere zahlreichen Gespräche mit Marktteilnehmern haben gezeigt, dass die Chancen und Herausforderungen in vielen europäischen Metropolregionen mit denen in Deutschland vergleichbar sind. Deshalb haben wir uns nach eingehender Prüfung entschlossen, unsere bisher auf Deutschland fokussierte Strategie um eine europäische Komponente zu erweitern und aus 4+1 also 4+2 zu machen. Diese Entscheidung

eröffnet uns die Option, im gegebenen Fall opportunistisch nicht nur im Inland Bestände zu erwerben und zu bewirtschaften, sondern auch im europäischen Ausland aktiv zu sein.

Als ersten Schritt in diese Richtung haben wir im Oktober 2017 mit der französischen **Groupe SNI**, die inzwischen unter ihrem neuen Namen, CDC habitat, agiert, eine Partnerschaftsvereinbarung abgeschlossen. Die CDC habitat ist mit rund 348.000 Wohnungen der größte Vermieter Frankreichs. Im Rahmen unserer Zusammenarbeit wollen wir gemeinsame Wachstums- und Investitionsmöglichkeiten prüfen.

Darüber hinaus haben wir Anfang Februar dieses Jahres den Aktionären der österreichischen **BUWOG AG** ein Kaufangebot für ihre Aktien gemacht, welches wir im Dezember 2017 angekündigt hatten. Aus der Akquisition des convert-Portfolios bewirtschaften wir seit dem vergangenen Jahr bereits einen kleinen Bestand in Österreich. Mit der Angebotsannahme würde der Österreich-Bestand zukünftig auf rund 24.000 Wohnungen anwachsen.

Insgesamt umfasst das BUWOG-Portfolio rund 49.000 Wohnungen. Davon befinden sich 55 % in Deutschland, unter anderem in Berlin und Hamburg. In Österreich verteilt sich das BUWOG-Portfolio im Besonderen auf Wien und die Regionalzentren Graz, Klagenfurt, Salzburg und Villach. Mit der erfolgreichen Integration des Portfolios würden wir Kostenvorteile in Höhe von jährlich 30 Mio. € erzielen können.

Für das Heben dieser Kostenvorteile, für solche Integrationen und – insgesamt gesehen – für die effiziente Bewirtschaftung eines so umfangreichen Portfolios brauchen wir Mitarbeiter, die sich für die gemeinsamen Ziele einsetzen. Meine Vorstandskollegen und ich **bedanken** uns bei den inzwischen fast 8.500 Mitarbeitern für ihr großes Engagement.

Mit Betroffenheit haben wir im vergangenen Jahr die Nachricht vom Tod von Dr. Wulf H. Bernotat aufgenommen. Er leitete den Aufsichtsrat von Vonovia seit Juni 2013 und begleitete den Weg unseres Unternehmens vom Börsengang in den MDAX und schließlich in den DAX 30. Als stets unternehmerisch denkender und handelnder Vorsitzender unterstützte er unsere strategische Neuausrichtung in besonderer Weise und prägte so die Entwicklung unseres Unternehmens entscheidend mit.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das Vertrauen, das Sie uns mit Ihrer Beteiligung an unserem Unternehmen entgegenbringen. Wir sind zuversichtlich, dass wir unseren guten Weg auch mit der erweiterten Strategie erfolgreich fortsetzen werden – zu Ihrer Zufriedenheit und zur Zufriedenheit derjenigen, auf denen unser gemeinsamer Erfolg beruht: unseren Mietern, unseren Kunden.

Bochum, im März 2018

Ihr

Rolf Buch  
Vorsitzender des Vorstands

  
Rolf Buch (CEO)

# Vorstand

**Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2017 vier Mitglieder an.**

## **Rolf Buch**

**Vorsitzender des Vorstands (CEO)**

Als Chief Executive Officer verantwortet Rolf Buch die Bereiche Transaktion, General Counsel, Personalmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation, Flächenmanagement und Nachhaltigkeit. Vor seinem Unternehmensbeitritt im Jahr 2013 war Rolf Buch Vorstandsmitglied der Bertelsmann SE und Vorstandsvorsitzender der Arvato AG, während seiner Zeit bei Arvato ist das Unternehmen zu einem globalen BPO-Dienstleister mit mehr als 60.000 Mitarbeitern in über 40 Ländern gewachsen und hat sich zum am schnellsten wachsenden Geschäftsbereich bei Bertelsmann entwickelt. Nach seinem Studium in Maschinenbau und Betriebswirtschaft an der RWTH Aachen begann Rolf Buch 1991 seine Karriere bei Bertelsmann.

## **Dr. A. Stefan Kirsten**

**Mitglied des Vorstands (CFO)**

Als Chief Financial Officer verantwortet Dr. A. Stefan Kirsten die Bereiche Finanzen, Rechnungswesen, Steuern, Versicherungen und Investor Relations. Dr. Kirsten war zuletzt Chief Executive Officer des Handels- und Immobilienkonzerns Majid Al Futtaim Group LLC in den Vereinigten Arabischen Emiraten. Zuvor war er unter anderem Finanzvorstand bei der Metro AG und der ThyssenKrupp AG. Dr. Kirsten absolvierte sein Studium der Betriebswirtschaftslehre und Informatik an der FernUniversität in Hagen und der Georg-August Universität zu Göttingen und promovierte zum Dr. rer. pol. an der Universität Lüneburg. Seit 1995 lehrt er an verschiedenen in- und ausländischen Hochschulen, zu denen im Rahmen der ihm im Jahr 2001 verliehenen Honorarprofessur auch die Westfälische Hochschule in Gelsenkirchen zählt.

## **Klaus Freiberg**

**Mitglied des Vorstands (COO)**

Als Chief Operating Officer verantwortet Klaus Freiberg die Bereiche Produktmanagement, IT, Kundenservice, Wohnumfeld, Technischer Gebäudeservice und die lokale Bewirtschaftung in den Regionen (Nord, Süd, Südost, Ost, Mitte, West). Er war von 1995 bis 2010 in führenden Funktionen der Arvato Gruppe (Bertelsmann) tätig. Dort übernahm und optimierte er unter anderem die Service Center der Deutschen Post sowie der Deutschen Telekom. Klaus Freiberg ist ausgewiesener Experte in der Ausrichtung von Unternehmen auf Kundenorientierung. Klaus Freiberg hat ein Studium der Geschichte, Sozialwissenschaften und VWL an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster absolviert, das er 1990 abschloss.

## **Gerald Klinck**

**Mitglied des Vorstands (CCO)**

Als Chief Controlling Officer verantwortet Gerald Klinck die Bereiche Controlling, Immobilienbewertung, Zentraler Einkauf und Immobilien Treuhand. Gerald Klinck kam 2011 zur GAGFAH Group, wo er nach einem Jahr zum CFO berufen wurde. Zu diesem Zeitpunkt war er bereits 15 Jahre in der Immobilienbranche tätig. Die erste Station von Gerald Klinck war die HSH Nordbank AG, wo er nach der Leitung der Organisationseinheit Beteiligungen im Jahr 2003 in die Geschäftsführung als CFO bei der HSH N REAL ESTATE CONSULTING GmbH berufen worden ist. 2006 wechselte der Diplom-Kaufmann zur GEHAG GmbH, die in der Deutschen Wohnen AG aufging, und leitete die Unternehmenssteuerung und Planung. 2009 wurde er bei der Deutschen Wohnen AG Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung. Gerald Klinck hat in Lüneburg Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Finanzierung studiert.

# Aufsichtsrat

**Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus elf Mitgliedern. Das satzungsgemäß zwölfte Mandat, das bis zum 26. August 2017 Herr Dr. Wulf H. Bernotat ausübte, soll durch die Wahl der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 mit einem neuen Aufsichtsratsmitglied besetzt werden.**

## ***Prof. Dr. Edgar Ernst***

Vorsitzender (seit 7. September 2017)

Stellvertretender Vorsitzender (bis 7. September 2017)

Präsident Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung  
DPR e. V.

## ***Burkhard Ulrich Drescher***

Geschäftsführer der InnovationCity Management GmbH

## ***Dr. Florian Funck***

Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

## ***Dr. Ute Geipel-Faber***

Selbständige Unternehmensberaterin

## ***Hendrik Jellema***

Vorstandsvorsitzender der Stiftung „Berliner Leben“

## ***Daniel Just***

Vorstandsvorsitzender der Bayerischen  
Versorgungskammer

## ***Hildegard Müller***

Mitglied des Vorstands der innogy SE

## ***Prof. Dr. Klaus Rauscher***

Stellvertretender Vorsitzender (seit 7. September 2017)

Selbständiger Unternehmensberater

## ***Dr. Ariane Reinhart***

Mitglied des Vorstands der Continental AG

## ***Clara-Christina Streit***

Selbständige Unternehmensberaterin

## ***Christian Ulbrich***

Global CEO & President Jones Lang LaSalle

Incorporated

Member of the Board of Directors of Jones Lang LaSalle

Incorporated

## **Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat**

## ***Dr. Wulf H. Bernotat***

Vorsitzender (bis 26. August 2017)

Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der E.ON AG

## **Ausschüsse des Aufsichtsrats**

### ***Präsidial- und Nominierungsausschuss***

Dr. Wulf H. Bernotat, Vorsitzender (bis 26. August 2017)

Prof. Dr. Edgar Ernst, Vorsitzender (seit 7. September 2017)

Hildegard Müller

Prof. Dr. Klaus Rauscher

Clara-Christina Streit

Dr. Ariane Reinhart

### ***Prüfungsausschuss***

Prof. Dr. Edgar Ernst, Vorsitzender

Dr. Wulf H. Bernotat (bis 26. August 2017)

Burkhard Ulrich Drescher

Dr. Florian Funck

Hendrik Jellema

### ***Finanzausschuss***

Clara-Christina Streit, Vorsitzende

Dr. Wulf H. Bernotat (bis 26. August 2017)

Prof. Dr. Edgar Ernst (seit 7. September 2017)

Dr. Ute Geipel-Faber

Daniel Just

Christian Ulbrich

# Bericht des Aufsichtsrats

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

unser Gremium konnte den Vorstand der Vonovia SE durch ein sehr gutes Geschäftsjahr 2017 begleiten: Der Vorstand setzte seinen langfristig ausgerichteten strategischen Weg fort und nutzte die gute Marktpositionierung, um die Strategie im Sinne des Unternehmens und seiner Aktionäre weiterzuentwickeln. Das Operativgeschäft entwickelte sich erfolgreich weiter: Das Unternehmen verbesserte seine Leistungsdaten, trieb das umfangreiche Investitionsprogramm voran und erzielte beim Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts gute Fortschritte. Diese Entwicklungen führten erneut zu einem wirtschaftlich sehr guten Jahreserfolg. Im Zuge der von uns unterstützten Erweiterung der opportunistisch verfolgten Wachstumsstrategie auf ausländische Regionen, schloss das Unternehmen eine Kooperation mit der vom Geschäftsansatz vergleichbaren französischen Gesellschaft Groupe SNI (CDC habitat). Dem folgte zum Jahresende ein Angebot an die Aktionäre der österreichischen BUWOG AG zur Übernahme der Unternehmensanteile. Insgesamt sind wir mit der Entwicklung der Vonovia SE im Jahr 2017 sehr zufrieden.

Noch immer in großer Trauer müssen wir festhalten, dass der langjährig und auch in der vergangenen Periode amtierende Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Wulf H. Bernotat an diesem Erfolg seit dem 27. August 2017 nicht mehr teilhaben kann. Dr. Wulf H. Bernotat leitete diesen Aufsichtsrat seit Juni 2013 und prägte den Weg von Vonovia in besonderer Weise. Als unternehmerisch denkende Persönlichkeit begleitete und unterstützte er die strategische Neuausrichtung mit Weitblick und Erfahrung. In großer Verbundenheit zollen wir Dr. Bernotat posthum unsere Anerkennung für seinen außerordentlichen Beitrag an dem Erfolg von Vonovia.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2017 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. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten stets und in angemessener

Tiefe nach. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat er uns regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichtet, sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form. Dies beinhaltete auch Informationen über Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung.

Sowohl in den Ausschüssen als auch im Plenum 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.

## Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Unser Gremium bestand bis zum 26. August 2017 aus zwölf, und danach aus elf 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 informiert uns der Vorstand regelmäßig über wichtige Ereignisse und die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

In meiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen und engen Austausch mit dem Vorstand. Über wichtige Erkenntnisse wurden die übrigen Führungs- und Kontrollmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzungen informiert.

Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offen zu legen sind, traten im Geschäftsjahr nur im Zusammenhang mit der Entscheidung des Aufsichtsrats über

die Abgabe des Übernahmeangebots an die Aktionäre der BUWOG AG, Wien/Österreich, auf. Ein Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft, das auch Aktionär der BUWOG AG ist, hat an den Beratungen und Entscheidungen des Aufsichtsrats am 1., 15. und 17. Dezember 2017 nicht mitgewirkt. Wesentliche Geschäfte mit Aufsichtsratsmitgliedern und weiteren nahestehenden Personen im Sinne des IAS 24, einschließlich Familienangehöriger und zwischengeschalteter Unternehmen, werden regelmäßig überprüft.

### Arbeitsschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns in der vergangenen Geschäftperiode ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gruppe sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung.

Schwerpunkte unserer Beratungen und Beschlüsse bildeten 2017 die strategische und operative Weiterentwicklung von Vonovia. Dazu zählten der Ausbau der Dienstleistungen, die Umsetzung des Investitionsprogramms einschließlich der Investitionen in neuen Wohnraum, das Heben von Chancen aus der Digitalisierung, die Portfoliostrategie, die Internationalisierung sowie Gelegenheiten zum weiteren Portfolioausbau. Darüber hinaus beschäftigten wir uns eingehend mit der zukünftigen Führungsaufstellung des Unternehmens.

### Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2017 trat der Aufsichtsrat insgesamt neunmal zu Beschlüssen zusammen: fünfmal in Form von Sitzungen (März, Mai, August, September, Dezember), viermal im Rahmen einer Telefonkonferenz (Juli, Oktober, zweimal im Dezember) und zweimal im schriftlichen Umlaufverfahren (Januar, Februar). Die Abwesenheit der Mitglieder zu den verschiedenen Zusammenkünften war stets entschuldigt. Der Telefonkonferenz am 10. Juli 2017 blieben vier Mitglieder fern, der Sitzung am 1. August 2017 ein, der Sitzung am 7. September 2017 ein, der Telefonkonferenz am 9. Oktober 2017 zwei und den Telefonkonferenzen am 15. und 17. Dezember 2017 jeweils zwei Mitglieder.

Die Teilnahme an den neun Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 88 %. Kein Mitglied des Aufsichtsrats nahm während seiner

Mandatszeit im abgelaufenen Geschäftsjahr nur an der Hälfte der Sitzungen oder weniger teil. Dasselbe gilt für die Ausschüsse.

Zur Vorbereitung der Zusammenkünfte übermittelte uns der Vorstand rechtzeitig umfassend aussagekräftige schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge.

Am 3. Januar 2017 bestimmten und beschlossen wir im schriftlichen Umlaufverfahren die Anzahl der neuen Aktien für die Sachkapitalerhöhung im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Vonovia SE an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE.

Am 24. Februar 2017 stimmten wir der Abgabe der vorgelegten „Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Vonovia SE zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG“ zu.

Am 6. März 2017 trat unser Gremium zur Bilanz feststellenden Sitzung zusammen: Wir billigten den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 und bereiteten die Tagesordnung sowie die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung vor. Dies beinhaltete auch den Vorschlag zur erstmaligen optionalen Dividendenauszahlung in Form einer Aktien dividende. Unter dem Tagesordnungspunkt Personalangelegenheiten erörterten und beschlossen wir die durch den Präsidial- und Nominierungsausschuss vorbereiteten Vergütungs- und Zielerreichungsthemen sowie die Vertragsverlängerung des Vorstandsvorsitzenden Rolf Buch bis zum 28. Februar 2023. Ein weiteres Thema war die Besprechung des Status zum Erwerb der conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich: Wir erörterten ausführlich die sich daraus ergebenden Finanzsynergien, besprachen die operative Integration der deutschen Bestände und fassten einen Beschluss zur Kapitalerhöhung für weitere in der Nachfrist angebotene conwert-Aktien. Ferner erörterten wir die operative Geschäftsentwicklung und gaben dem Projekt Quartiersentwicklung in Berlin-Tegel für die Modernisierung von 1.100 Wohnungen und den Neubau von 360 Wohnungen bis 2023 unsere Zustimmung. Weitere Themen waren die wirtschaftliche Performance, die Situation von Vonovia im Kapitalmarktfeld und das Thema Corporate Governance in der Außenbetrachtung.

In der Sitzung am 8. Mai 2017 befasste sich unser Gremium, unter Betrachtung der operativen Kennzahlen, eingehend mit der Geschäftsentwicklung. Dazu nahmen wir unter anderem die Investitionsprogramme, den Ausbau des Technischen Service sowie die Erweiterung der Multimedia- und Messdienstleistung Services in den Blick. Zur Bewertung der Unternehmensperformance besprachen wir einen Kennzahlenvergleich zwischen Vonovia und verschiedenen Peer-Unternehmen unter besonderer Betrachtung von Aufwands-, Kosten- und Zinsstrukturen. Im Zusammenhang mit der Financial Performance erörterten wir das Thema Mietpreisbremse sowie die Wechselwirkung der Investitionsprogramme zur Mietpreisentwicklung in den Beständen von Vonovia. Ein weiterer Tagesordnungspunkt war die Entwicklung des Unternehmens am Kapitalmarkt und das Feedback der Investoren und Analysten. Im Rahmen der zustimmungspflichtigen Geschäfte erteilten wir unsere Zustimmung für zwei Kapitalerhöhungen: Die erste diente der Aktienwahldividende und die zweite der Verschmelzung der Gagfah S. A. auf die Vonovia SE gegen Zahlung eines Ausgleichs der eingezogenen Gagfah-Aktien in Form von neuen Vonovia Aktien. Zudem gaben wir den Neubau von 950 Wohnungen in Berlin-Siemensstadt frei. Im Rahmen der Personalangelegenheiten besprachen wir ferner die Vergütung des Vorstandsvorsitzenden und die Nachfolgeplanung im Vorstand unter Berücksichtigung der Anforderungen eines Diversitätskonzepts. Ein abschließender Besprechungspunkt war ein Medienresonanzbericht, aus dem hervorgeht, dass sich Vonovia im Vergleich zu zahlreichen Wettbewerbern inzwischen positiv absetzen kann.

In einer Telefonkonferenz am 10. Juli 2017 besprachen wir die Themen Vertragsverlängerung des Vorstandsmitglieds Gerald Klinck und diskutierten die künftige Struktur von Vonovia hinsichtlich der Ausgestaltung der Funktionen bzw. Ressorts unter potenzieller Berücksichtigung des Frauenanteils.

In der Sitzung am 1. August 2017 befasste sich unser Organ mit den Prüfungsausschussberichten zum 1. Quartal 2017 und zum 1. Halbjahr 2017 sowie mit den Prüfungsschwerpunkten und dem Honorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017. Auf Grundlage der Vorbereitungen im Präsidialausschuss berieten wir die Vorstandsnachfolgesituation und folgten dem Anliegen von Gerald Klinck, den Vertrag als Vorstandsmitglied nach dem vereinbarten Vertragsende nicht zu

verlängern. Mit Blick auf die allgemeinen Diversitätsanforderungen legten wir für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2021 als Ziele für die Aufsichtsratsbesetzung einen Frauenanteil von mindestens 30 % und für die Vorstandsbesetzung einen Frauenanteil von mindestens 20 % fest. Einen weiteren Sitzungsschwerpunkt bildete das Thema Strategie: In diesem Zusammenhang erörterten wir die Möglichkeiten zur Komplexitätsreduzierung der Gesellschaftsstrukturen, zur Zinsoptimierung und zur Nutzung weiterer Fremdkapitalinstrumente. Operativ-strategisch standen unter anderem der Ausbau der Dienstleistungen (Energievertrieb, Elektromobilität), die stärkere Einbeziehung der digitalen Wege für den Geschäftserfolg und die verstärkte Portfolioentwicklung über die Quartiersebene in der Betrachtung. Zudem beschäftigten wir uns mit der Option von strategischen Beteiligungen sowie einer Strategieerweiterung für einen erweiterten Weg in die internationalen Märkte. Weitere Themen waren die Besprechung der operativen und wirtschaftlichen Performance sowie die Erörterung des Liability Managements als Maßnahmenpaket zur Refinanzierung derzeit begebener Bonds.

Am 7. September 2017 wählte der Aufsichtsrat Prof. Dr. Edgar Ernst einstimmig und mit sofortiger Wirkung zum Aufsichtsratsvorsitzenden, nachdem Dr. Wulf H. Bernotat von seinem Amt als Aufsichtsratsvorsitzender zurückgetreten und kurze Zeit danach verstorben war. In dieser Sitzung wählte der Aufsichtsrat ferner einstimmig Prof. Dr. Klaus Rauscher zum stellvertretenden Vorsitzenden. Der Aufsichtsrat bestätigte Prof. Dr. Ernst als Vorsitzenden des Prüfungsausschusses und stimmte der damit entstehenden Abweichung zur bisher eingehaltenen Empfehlung im Deutschen Corporate Governance Kodex zu. Ebenfalls mit sofortiger Wirkung wählte der Aufsichtsrat Prof. Dr. Edgar Ernst zum Mitglied des Finanzausschusses. Ferner beschloss der Aufsichtsrat, das vakante zwölftje Mandat bis auf weiteres nicht neu zu besetzen, sondern die Besetzung mit der zur nächsten Hauptversammlung anstehenden Gesamtneuwahl der Mitglieder zu verbinden.

Im Rahmen einer Telefonkonferenz am 9. Oktober 2017 berieten wir über die vom Finanzausschuss vorbereitete Entscheidungsvorlage zur regionalen Erweiterung der Strategie und beschlossen, die Internationalisierung als neuen Bestandteil der Strategie von Vonovia aufzunehmen. Weiterhin berieten wir über die Weiterentwicklung der internetbasierten Vermieterplattform und beschlos-

sen, durch einen externen Dienstleister eine Effizienzprüfung der Aufsichtsratsarbeit vornehmen zu lassen.

Die Ergebnisse der Effizienzprüfung wurden in der Sitzung am 1. Dezember 2017 vorgestellt und erörtert. In Verbindung mit der Budgetplanung 2018 diskutierte unser Gremium die mögliche Beendigung des Abverkaufs der „Non-core“-Bestände sowie das Thema Mietsteigerung durch Modernisierung und Neubau. Daneben befassten wir uns mit dem Fünfjahresplan der Gesellschaft unter Einbeziehung der geplanten Ausweitung des Value-add-Geschäfts und der Fortsetzung der Investitionsstrategie. In Anknüpfung an die neue strategische Möglichkeit, auch im Ausland weiter zu wachsen, erörterten wir die grundsätzliche Chance, die österreichische börsennotierte BUWOG AG zu erwerben. Weitere Tagesordnungspunkte bezogen sich auf die operative Geschäftsentwicklung, die finanzwirtschaftliche Performance, die systematische Quartiersentwicklung und den Status bzw. den Bauprozess der neuen Konzernzentrale.

Am 15. Dezember 2017 erörterten wir im Rahmen einer Telefonkonferenz ausführlich den potenziellen Erwerb der österreichischen BUWOG AG und besprachen die Strategie, die erwarteten Synergien sowie die Risiken einer solchen Transaktion. Nach ausführlichem Austausch gaben wir dem Vorstand die Zustimmung zur Aufnahme von Verhandlungen über den Abschluss eines Business Combination Agreements als Basis für ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre und Wandelschuldverschreibungsinhaber der BUWOG AG.

Am 17. Dezember 2017 setzten wir in einer weiteren Telefonkonferenz unsere Beratung über ein mögliches öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der BUWOG fort. Dabei diskutierten wir neben der Preisspanne für ein Angebot die Finanzierung sowie die im Zuge der „freundlichen Übernahme“ in Betracht kommende Ergänzung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Vonovia SE durch Vertreter der BUWOG. Wir beschlossen, die weiteren Maßnahmen zur Abgabe des Übernahmeangebots final durch den Finanzausschuss entscheiden zu lassen.

## Arbeit der Ausschüsse

Zur effektiven Wahrnehmung seiner Aufgaben bildete unser Gremium einen Prüfungsausschuss, einen Finanzausschuss und einen Präsidial- und Nominierungsausschuss. Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu besprechen bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen die Ausschüsse weitere Beschlüsse, die wir aus dem Gesamtgremium an sie delegiert haben.

### **Prüfungsausschuss**

Der Prüfungsausschuss bestand im Berichtsjahr aus fünf bzw. vier Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Prof. Dr. Edgar Ernst. Die weiteren Mitglieder waren Dr. Wulf H. Bernotat (bis zum 26. August 2017), Burkhard Drescher, Dr. Florian Funck und Hendrik Jellema. Eine Position ist seit dem 27. August 2017 vakant. Der Prüfungsausschuss kam 2017 zu vier Sitzungen zusammen (März, Mai, August, November) und entschied einmal im schriftlichen Verfahren (Januar).

Im schriftlichen Umlauf am 3. Januar 2017 beschloss der Ausschuss die Gestattung von Nichtprüfungsleistungen durch KPMG in Österreich und Deutschland bei der conwert Immobilien Invest SE-Gruppe, Wien/Österreich und deren Tochtergesellschaften. Damit war KPMG ermächtigt, insbesondere im Rahmen der Betreuung der laufenden Betriebsprüfung Steuerberatungsleistungen zu erbringen. Die Unabhängigkeit der Abschlussprüftätigkeit wurde dadurch nicht beeinträchtigt.

In der Sitzung am 6. März 2017 prüfte das Gremium den Jahres- und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 und formulierte einen Vorschlag zur Ergebnisverwendung. Bei der Prüfung wurden im Besonderen der Bericht des Abschlussprüfers und die Goodwill-Entwicklung einbezogen. Der Ausschuss erarbeitete einen Wahlvorschlag für einen Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 und für die Bestellung als Prüfer für die prüferische Durchsicht der verkürzten Konzernzwischenabschlüsse und Konzernzwischenlageberichte. Weitere Themen waren ein Bericht der Internen Revision zum Stand der Prüfungen sowie ein Compliance-Statusbericht.

In seiner Sitzung am 23. Mai 2017 befasste sich der Ausschuss mit dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 1. Quartal 2017 unter Berücksichtigung der Erst-konsolidierung der conwert-Gruppe sowie der Portfolio-veränderungen. Er beschloss über die Erweiterung der Richtlinie zu Nicht-Prüfungsleistungen des Abschluss-prüfers auf die conwert SE und Vonovia Finance B. V. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Anforderungen der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde ESMA passte der Ausschuss die Definition für Son-dereinflüsse (one-offs) ab dem Geschäftsjahr 2018 an und erörterte im erweiterten Zusammenhang auch die Darstellung des akquisitionsbereinigten EBITDA. Des Weiteren befasste sich das Gremium mit dem Bericht zum Risikomanagement, dem Prüfungsstand der Inter-nen Revision, dem Bericht über die steuerliche Lage des Unternehmens und dem Compliance-Report.

In der Sitzung am 1. August 2017 billigte der Ausschuss den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017, beschloss die Beauftragung der KPMG AG Wirt-schaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernjahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 und erörterte mit dem Abschlussprüfer die im Bestätigungsvermerk darzustellenden möglichen Key Audit Matters. Weitere Themen waren der Statusbericht zu Nicht-Prüfungsleistungen des Abschlussprü-fers, der Bericht zum Internen Kontrollsysteem IKS, der Statusbericht der Compliance, der Statusbericht der Internen Revision und die Beauftragung der Internen Revision, den Nachhaltigkeitsbericht der Gesellschaft für 2016 zu prüfen.

In der Sitzung am 7. November 2017 besprach der Ausschuss den Neunmonatsabschluss, das Risikoma-nagement und den Stand der an die Interne Revision weitergegebenen Aufträge. In dem Zusammenhang beschloss das Gremium die Beauftragung der Internen Revision zur Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts 2017 und legte den Prüfungsplan und das Prüfungsbudget der Internen Revision für 2017 insgesamt fest. Weitere Erörterungspunkte waren das vorläufige Ergebnis der Immobilienbewertung, der Compliance-Bericht und der Report zu wesentlichen Rechtsstreitigkeiten.

### **Finanzausschuss**

Der Finanzausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hatte Clara-Christina Streit inne. Die weiteren Mitglieder waren Dr. Wulf H. Bernotat (bis zum 26. August 2017), Dr. Ute Geipel-Faber, Daniel Just und Christian Ulrich. Am 7. September 2017 trat Prof. Dr. Edgar Ernst dem Ausschuss bei. Der Finanzausschuss trat im Berichtsjahr sechsmal zusammen (Januar, Mai, August, Oktober, zweimal Dezember), davon dreimal im Rahmen einer Telefonkonferenz (Januar, Oktober, Dezember). Darüber hinaus traf der Ausschuss zwei Beschlüsse im schriftli-chen Umlaufverfahren (März, Juni). Zu allen Entschei-dungen, die der Finanzausschuss außerhalb der ihm regulär zufallenden Themen traf, war er zuvor durch den Aufsichtsrat ermächtigt worden.

In einer Telefonkonferenz am 16. Januar 2017 beriet und beschloss das Gremium über die Begebung von Unter-nehmensanleihen in Höhe von bis zu 1 Mrd. € im Rah-men des sogenannten EMTN-Programms zum Zweck der Refinanzierung eines Kredits aus dem GAGFAH-Teilportfolio. Am 28. März 2017 beschloss der Finanz-ausschluss im schriftlichen Verfahren eine weitere Sachkapitalerhöhung im Zuge der conwert-Übernahme für in der Nachfrist angebotene conwert-Aktien. In einer Sitzung am 16. Mai 2017 beriet und beschloss der Aus-chuss gemäß dem zuvor von der Hauptversammlung gefassten allgemeinen Gewinnverwendungsbeschluss über zwei Kapitalerhöhungen: Der eine Beschluss öff-nete den Weg für eine grundsätzliche Gewährung einer Aktienwahldividende anstelle einer reinen Bardividende, wobei die genaue Anzahl der neuen Aktien noch zu beschließen war. Der zweite Beschluss diente der Verschmelzung der Gagfah S. A. auf die Vonovia SE bzw. öffnete den Weg für die Abfindung der Gagfah-Aktionäre mit Vonovia Aktien in einem festen Umtauschverhältnis.

Am 12. Juni 2017 stimmte der Finanzausschuss im schriftlichen Verfahren dem Konkretisierungsbeschluss des Vorstands zur Durchführung einer Sachkapitaler-höhung im Rahmen des Dividendenwahlrechts der Ak-tionäre der Vonovia SE zu. In einer Sitzung am 1. August 2017 unterzog der Ausschuss die erstmalige Gewährung einer Aktienwahldividende (Scrip Dividend) einer rück-blickenden Betrachtung. Das Angebot wurde von 50 % des Aktienbesitzes angenommen, was als Erfolg ge-wertet wurde. Darüber hinaus beriet der Ausschuss im

Rahmen des Liability Managements über ein Maßnahmenpaket zur Refinanzierung von Hybrid-Bonds unter Erwägung von Eigenkapitalmaßnahmen mit dem Ziel, die Fremdkapitalkosten zu reduzieren. Im Zuge dessen erörterte das Gremium auch die Chancen und Risiken einer Begebung von Wandelschuldverschreibungen.

Der Aufsichtsrat hat an den Finanzausschuss die Aufgabe delegiert, die Grundsätze der Akquisitionspolitik weiterzuentwickeln und entsprechende Entscheidungen für den Aufsichtsrat vorzubereiten. Gemäß diesem Auftrag befasste sich der Ausschuss in einer Telefonkonferenz am 9. Oktober 2017 mit der Erarbeitung einer Entscheidungsvorlage, die Internationalisierung als neuen Bestandteil in die Strategie von Vonovia aufzunehmen. Dazu sollte in einem ersten Schritt eine Kooperation mit dem französischen staatlichen Wohnungsunternehmen SNI mit Sitz in Paris eingegangen werden, einer Organisation, deren Schwerpunkt im sozialen Wohnungsbau liegt. Ziel der Zusammenarbeit sollte der gegenseitige Erfahrungs- und Wissensaustausch sowie das Kennenlernen des französischen Wohnungsmarkts sein. Darüber hinaus erörterte der Ausschuss in der Sitzung Möglichkeiten, die Chancen aus der Digitalisierung für das Unternehmen weiter zu nutzen, zum Beispiel über die stärkere Nutzung von (geteilten) Vertriebsplattformen und über den Aufbau von internen Kompetenzen.

In einer Sitzung am 1. Dezember 2017 beriet der Ausschuss über die Analyse des Vorstands zur zukünftigen Zinsentwicklung und deren im Ergebnis geringen Einfluss auf das Geschäft der Gesellschaft. Darüber hinaus diskutierte er den möglichen Erwerb der BUWOG AG, Wien/Österreich, im Rahmen einer „freundlichen Übernahme“ und unter Wahrung der Vonovia Akquisitionskriterien. Am 18. Dezember beriet und beschloss der Finanzausschuss im Rahmen einer Telefonkonferenz über den Stand und wesentliche Ergebnisse der Verhandlungen zum Erwerb der BUWOG AG. Er gab seine Zustimmung zum Abschluss eines Business Combination Agreements mit der BUWOG AG. Danach sollte den Aktionären der BUWOG ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in Höhe von 29,05 € je BUWOG-Aktie unterbreitet werden. In Verbindung damit stimmte der Ausschuss zu, die Bargegenleistung zum Übernahmeangebot über ein Darlehen sowie über die Begebung von Unternehmensanleihen gemäß dem EMTN-Programm zu finanzieren.

### **Präsidial- und Nominierungsausschuss**

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hielt bis zum 26. August 2017 Dr. Wulf H. Bernotat. Ihm folgte mit Wirkung zum 7. September 2017 Prof. Dr. Edgar Ernst. Die weiteren Mitglieder waren Hildegard Müller, Clara-Christina Streit, Prof. Dr. Klaus Rauscher und Dr. Ariane Reinhart. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss kam 2017 zu fünf Sitzungen (Februar, März, August, September, Dezember) und einer Telefonkonferenz (November) zusammen.

In der Sitzung am 17. Februar 2017 erarbeitete der Ausschuss für den Aufsichtsrat Beschlussvorlagen zu den Themen Short-Term-Incentive-Plan 2016 (Zielerreichung), vertragliche Vorstandsvergütung, Zielvereinbarung Short-Term-Incentive-Plan 2017, Long-Term-Incentive-Plan für den Vorstand (Tranche 2017), Vertragsverlängerung Rolf Buch um weitere fünf Jahre sowie eine Beiratsmandatsübernahme des Aufsichtsratsmitglieds Hendrik Jellema. In der Sitzung am 6. März willigte der Ausschuss in die Mandatsübernahme des Vorstandsvorsitzenden Rolf Buch als Mitglied des Board of Directors der D. Carnegie & Co AB (publ), Stockholm/Schweden ein. In der Sitzung am 1. August 2017 erarbeitete der Ausschuss eine Beschlussempfehlung zur Festlegung der Frauenquote für den Festlegungszeitraum bis zum 31. Dezember 2021. Daneben erörterte er grundsätzlich das Thema Nachfolgeplanung bei den Vorstandssämttern.

Nach der Amtsniederlegung von Dr. Wulf H. Bernotat erarbeitete der Ausschuss in der Sitzung am 7. September 2017 Besetzungsvorschläge für die vakant gewordenen Positionen. Im Rahmen einer Telefonkonferenz griff der Ausschuss am 9. November 2017 im Besonderen noch einmal die Besetzung der Position des Aufsichtsratsvorsitzenden auf und erörterte den Auswahlprozess für die Berufung eines Vorstandsmitglieds für das Ressort Controlling. In der Sitzung am 1. Dezember 2017 besprach der Ausschuss die Ergebnisse der Effizienzprüfung zur Arbeit des Aufsichtsrats, erörterte den Sachstand zur Auswahl des neuen Aufsichtsratsvorsitzenden und setzte eine Beschlussempfehlung zur Festlegung des Diversitätskonzepts für Vorstand und Aufsichtsrat gemäß dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz auf. Darüber hinaus beriet und beschloss das Gremium über das weitere Vorgehen für die Auswahl eines neuen Chief Controlling Officers.

## 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 21. Februar 2018 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. 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 16. Mai 2017 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahrs 2017 gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2017 sowie den entsprechenden zusammengefassten Lagebericht einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. 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 Befangenheit 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 2017 sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst. Für die gemäß dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz erstmals zu veröffentlichte nicht-finanzielle Erklärung hat der Aufsichtsrat seine Prüfpflicht wahrgenommen.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in der gemeinsamen Sitzung am 5. März 2018 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der sich am selben Tag anschließenden Sitzung des Aufsichtsrats die Ergebnisse seiner Prüfung einschließlich der Prüfungsschwerpunkte und der besonders wichtigen Prüfungssachverhalte, sogenannte „Key Audit Matters“. Die Prüfungsschwerpunkte sowie die im Bestätigungsvermerk dargelegten Key Audit Matters waren vom Abschlussprüfer im Rahmen seiner Unabhängigkeit im 2. Halbjahr 2017 festgelegt worden und wurden mit dem Prüfungsausschuss bereits im Vorfeld einvernehmlich besprochen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte waren im Geschäftsjahr 2017 die Bewertung der in Deutschland gelegenen Investment Properties, die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte sowie die Identifizierung und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und Schulden im Rahmen der Akquisition der conwert-Gruppe.

Unsere Fragen wurden vom Abschlussprüfer eingehend beantwortet. Nach eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu. Am 5. März 2018 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 dieser Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung an, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 eine Dividende in Höhe von 1,32 € pro Aktie bzw. insgesamt 640.333.090,32 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2017 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 2017 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

Im Berichtszeitraum gab es im Vorstand keine personellen Veränderungen. Am 17. Januar 2018 beriefen wir Helene von Roeder in den Vorstand, nach dem Ausscheiden von Gerald Klinck, der seinen Vertrag wunschgemäß nicht verlängern wird, dessen Ressort als Chief Controlling Officer zu übernehmen.

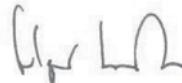
Am 27. August 2017 verstarb der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Wulf H. Bernotat.

### Schlusswort

Wir danken dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Arbeitnehmervertretungen von Vonovia für ihre erneut hervorragenden Leistungen im vergangenen Jahr.

Bochum, den 5. März 2018

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Edgar Ernst

# Corporate-Governance-Bericht

In dieser Erklärung zur Unternehmensführung (zugleich Corporate Governance Bericht) berichten wir gemäß § 289a und 315 Absatz 5 HGB bzw. gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) 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 zur Unternehmensführung ist auf der Vonovia Internetseite im Bereich Investor Relations veröffentlicht und nicht Bestandteil des Lageberichts. Gemäß § 317 Absatz 2 Satz 4 HGB sind die Angaben nach §§ 289 a, 315 Absatz 5 HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen. ☐ <http://investoren.vonovia.de>

## 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 Gruppe. Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Vonovia SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarktes 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 zusätzlich zu den allgemeinen Prinzipien der Corporate Governance auch zu allen wesentlichen Zielen und Grundsätzen der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft, deren Mitglied wir seit dem 14. November 2003 sind. Die Initiative ergänzt die Corporate-Governance-Grundsätze um immobilienspezifische 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 gelten den 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 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 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-Beteiligungsge- setz, setzt sich der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Aktionäre zusammen. Das höchste Vertretungsgremium der Arbeitnehmer ist der Konzernbetriebsrat. Zudem wurde ein Betriebsrat auf Ebene der Vonovia SE gebildet.

Vorstand und Aufsichtsrat einer in Deutschland börsen-notierten 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.

Der Vorstand berichtet in seiner Erklärung zugleich auch für den Aufsichtsrat, gemäß § 289 a HGB und gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK) über wichtige Aspekte der Unternehmens- führung.

#### Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG zum DCGK

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ (DCGK) in der Fassung vom 7. Februar 2017 seit der letzten Entsprechenserklärung im September 2017 mit der untenstehenden Ausnahme entsprochen wurde und entsprochen wird:

> Gemäß Ziffer 5.3.2 Absatz 3 Satz 3 DCGK soll der Aufsichtsratsvorsitzende nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben. Der Aufsichtsrat hat

nach dem Rücktritt des bisherigen Aufsichtsratsvor- sitzenden dessen bisherigen Stellvertreter, Prof. Dr. Edgar Ernst, am 7. September 2017 bis zu der im Mai 2018 stattfindenden Hauptversammlung zum Vor- sitzenden gewählt. Prof. Dr. Edgar Ernst ist zugleich Vorsitzender des Prüfungsausschusses. Da Prof. Dr. Edgar Ernst aus dem Kreise des derzeitigen Auf- sichtsrats über die größte Fachkompetenz auf dem Gebiet der Rechnungslegung verfügt, soll er weiterhin Vorsitzender des Prüfungsausschusses bleiben. Der Empfehlung wird daher vorläufig nicht entsprochen. Es ist beabsichtigt, nach der Konstituierung des neuen Aufsichtsrats nach der in der Hauptversammlung im Mai 2018 anstehenden Neuwahl aller Aufsichtsrats- mitglieder, Ziffer 5.3.2. Absatz 3 S. 3 DCGK wieder zu entsprechen.

Aufsichtsrat und Vorstand der Gesellschaft weisen darauf hin, dass die Gesellschaft ein öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der BUWOG AG, Wien/Österreich, zum Erwerb sämtlicher Aktien an der BUWOG AG abgegeben hat. Sofern das Übernahme- angebot erfolgreich ist, wird die Gesellschaft noch im 1. Quartal 2018 Mehrheitsaktionärin der BUWOG AG. Die Organe erwarten, dass es der Gesellschaft im Erfolgsfall aufgrund des zu erwartenden Aufwands für eine Erstkonsolidierung der BUWOG AG im Konzern- abschluss der Gesellschaft nicht möglich sein wird, die Finanzinformationen für das 2., und unter Umständen für das 3. Quartal 2018, gemäß Ziffer 7.1.2 Satz 3, 2. Halbsatz DCGK binnen 45 Tagen nach Ende des Berichts- zeitraums öffentlich zugänglich zu machen. Sobald dies absehbar ist, würden Vorstand und Aufsichtsrat eine Abweichung von der Empfehlung des DCGK in einer Aktualisierung der Entsprechenserklärung veröffentlichen.

#### 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 ver- öffentlicht dort unter anderem regelmäßig die gesamte Finanzberichterstattung, wesentliche Informationen über die Organe der Gesellschaft (einschließlich der Lebensläufe), die Corporate-Governance-Dokumen- tation (Entsprechenserklärung), ad hoc-pflichtige Informationen sowie Pressemitteilungen.

**Directors' Dealings:** Informationen gemäß Art. 19 der Marktmisbrauchsverordnung über meldepflichtige Wertpapiergeschäfte (Directors' Dealings) 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 Website frühzeitig informieren.

**Hauptversammlung und Stimmrechtausübung:** 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 Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder sind von der Hauptversammlung gebilligt worden. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird der Hauptversammlung spätere Veränderungen 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 derzeit aus elf Mitgliedern. Der Hauptversammlung 2018 sollen aufgrund des Ablaufs der Amtszeit wieder zwölf Mitglieder zur Wahl für vier Geschäftsjahre vorgeschlagen werden. 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. Gleichermaßen gilt für die Ausschüsse, die der Aufsichtsrat gebildet hat. → **S. 19 f.**

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 2017 hat der Aufsichtsrat – einschließlich Telefonkonferenzen – neunmal 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 inne, die vergleichbare Anforderungen stellen. Kein Aufsichtsratsmitglied nahm zum Zeitpunkt dieser Erklärung eine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens wahr (s. u. „Interessenkonflikte“).

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.

#### **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 Gesamtaufsichtsrat. 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. 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 gegenüber 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 (vgl. hier die Entsprachenserklärung).

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsysteams, 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**, bestehend aus dem Aufsichtsratsvorsitzendem oder seinem Stellvertreter sowie vier weiteren Mitgliedern und 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 über die Aufnahme von Finanzierungen.

### 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 zu Vorstandsbeschlüssen.

Dem Vorstand gehören Rolf Buch (Vorstandsvorsitzender) sowie Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck an. Weitere Informationen finden sich im Geschäftsbericht 2017. → **S.6** Von der Bildung von Ausschüssen im Gesamtvorstand 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 und die Einhaltung der unternehmensinternen Richtlinien. Der Vorstand sorgt ferner für die Einhaltung eines angemessenen Risikomanagement- und Risikocontrollingsystems.

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 Vorstand 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 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. Im Vergütungsbericht wird auf entsprechende Beziehungen verwiesen.

### Besetzung der Führungsorgane

Gemäß dem 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. In der Sitzung am 1. Dezember 2017 hat der Aufsichtsrat die Kriterien und Ziele für die Besetzung der Leitungs- und Aufsichtsorgane unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben weiter konkretisiert und wie folgt neu 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 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 drei 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. Lebensjahrs 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 Kandidatinnen und 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 Kandidatinnen und 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 soll insgesamt eine nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte, zum Beispiel 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 Aus-

wahlprozess 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. Dem Aufsichtsrat gehört eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind sämtliche elf Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Kodex.

#### Besetzung des Vorstands

Gemäß dem 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/-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 für eine Amtszeit von bis zu sechs Jahren, denen sich Wiederbestellungen von jeweils bis zu sechs weiteren Jahren anschließen können. 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 Vorstandsmitgliedes spätestens mit Vollendung des 67. Lebensjahres des Vorstands.

**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 Vorstandsposten soll der Aufsichtsrat qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einbeziehen und angemessen berücksichtigen. Das Geschlecht soll bei der Neubesetzung von Vorstandsposten keine Rolle spielen. Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand eine Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von mind. 20 % geschlossen, 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 zum Zeitpunkt der Erklärung nicht voll erfüllt. Der Vorstand besteht aus vier männlichen Mitgliedern, 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 17,6 %. Ziel ist es, die neue Zielquote von 30 % bis zum 31. Dezember 2021 zu erreichen. Mit 30,8 % wird

die vom Vorstand beschlossene Quote für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands bereits erfüllt.

### 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 unter anderem 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 Risiko-management- sowie Compliance-Bericht, der sich mit den wichtigsten Risiken für das Geschäft der Vonovia SE bzw. dem Compliance Management auseinandersetzt. Auf der Grundlage dieser Berichterstattung überwacht der Aufsichtsrat, im Rahmen der delegierten Kompetenzen, auch seine Ausschüsse und 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 Geschäftsjahr nur im Zusammenhang mit der Entscheidung des Aufsichtsrates über die Abgabe des Übernahmeangebotes an die Aktionäre der BUWOG AG, Wien/Österreich, auf. Ein Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft, das auch Aktionär der BUWOG AG ist, hat an den Beratungen und Entscheidungen des Aufsichtsrats am 1., 15. und 17. Dezember 2017 nicht mitgewirkt. Beratungs- und Entscheidungsbefehl über Rechts- und 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 und 7.2.3 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 erste und dritte Quartal jeweils eine Zwischenmitteilung sowie nach Abschluss des Halbjahrs einen Quartalsbericht nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes.

Sowohl die Zwischenmitteilungen als auch der Zwischenbericht werden vor ihrer Veröffentlichung in Abstimmung mit dem Vorstand durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats 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 zur Risikobehebung. 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 Kontrollsysteins berichtet.

Im zusammengefassten Lagebericht geben wir entsprechend den Berichtspflichten gemäß §§ 289 Abs. 5, 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB umfassend Auskunft über die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess und den Konzernrechnungslebensprozess.

# Vonovia SE am Kapitalmarkt

## Positive Entwicklung der internationalen Kapitalmärkte

Die internationalen Kapitalmärkte blicken auf ein gutes Jahr 2017 zurück.

Der DAX schloss das Jahr 2017 bei 12.917,64 Punkten und erreichte ein Jahresplus von 12,5 %. Damit hat er den EuroStoxx50, der um ca. 6,5 % gestiegen ist, deutlich übertraffen. Übertraffen wurden DAX und EuroStoxx50 von den amerikanischen Leitindizes: Der Dow Jones Index ist 2017 um ca. 25,1 % gestiegen und schloss bei rund 24.719 Punkten. Der Nasdaq Composite legte 2017 um ca. 28,2 % zu. Der S&P 500 verzeichnete 2017 ein Jahresplus von ca. 19,4 %. Auch der Nikkei wuchs 2017 um 19,1 %.

## Starke Entwicklung des Aktienkurses

Die Entwicklung der Vonovia Aktie im Jahresverlauf übertraf die Entwicklung des deutschen Leitindizes DAX

deutlich. So stieg im Geschäftsjahr 2017 die Vonovia Aktie um ca. 33,9 %, ausgehend von einem Schlusskurs vom 31. Dezember 2016 von 30,91 € und einem Schlusskurs am 29. Dezember 2017 von 41,39 €.

Neben einer positiven Geschäftsentwicklung profitierte die Vonovia Aktie von dem anhaltenden Niedrigzinsumfeld und der hohen Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilienaktien. Am 18. Dezember 2017, am Tag der Ankündigung der geplanten BUWOG-Übernahme durch Vonovia SE, erreichte die Vonovia Aktie mit 41,88 € ein neues Allzeithoch.

Unserer Ansicht nach bleibt das Umfeld mit dem Ungleichgewicht zwischen hoher Nachfrage und geringem Angebot an bezahlbarem Wohnraum in urbanen Lagen, dem anhaltenden Niedrigzinsumfeld sowie dem nachhaltig großen Interesse am deutschen Wohnimmobiliensektor weiterhin positiv.

## Kursentwicklung der Aktie

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA/NAREIT Dev. Europe

Quelle: FactSet

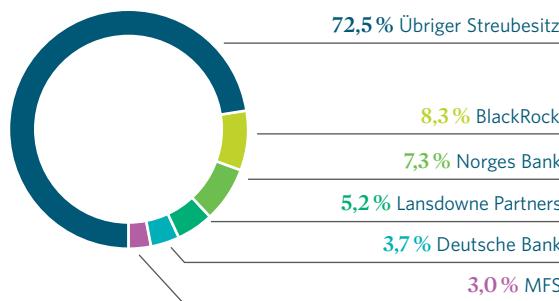
in %



Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum Jahresende 20,1 Mrd. €.

### Aktionärsstruktur

#### **Wesentliche Anteilseigner (per 31. Dezember 2017)**



Nach der Streubesitz-Definition der Deutsche Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. Dezember 2017 beträgt der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 92,7 %. Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia ist auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen Pensionskassen, Staatsfonds und internationale Asset Manager. Hinzu kommt eine große Anzahl von Einzelaktionären.

### Hauptversammlung 2017

Die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE fand am 16. Mai 2017 in Bochum statt; es waren 66,88 % des Grundkapitals vertreten. In Anwesenheit der ca. 350 Gäste und Aktionäre wurden alle Tagesordnungspunkte mit großer Mehrheit beschlossen, so auch der Vorschlag, für das Geschäftsjahr 2016 eine Dividende in Höhe von 1,12 € pro Aktie auszuschütten. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 19 % sowie einer Dividendenrendite von 3,6 %, bezogen auf den Schlusskurs der Aktie zum Stichtag 31. Dezember 2016 von 30,91 €. Die Bardividende für das Geschäftsjahr 2016 wurde aus dem steuerlichen Einlagekonto ausgeschüttet. Daher wurde die Dividende an die Aktionäre ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag ausgezahlt. Als Option zur Bardividende hat Vonovia zum ersten Mal auch eine Aktiendividende angeboten. Jeder Aktionär hatte somit die Wahl, die

Dividende in bar zu erhalten oder sich für den Bezug neuer Aktien zu entscheiden, um so verstärkt von der zukünftigen Wertsteigerung des Unternehmens zu profitieren. Während der Bezugsfrist haben sich 49,86 % der Aktionäre für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Wie vorgeschlagen, beschloss die Hauptversammlung zudem die Wiederaufstockung des genehmigten Kapitals. Damit wird auch weiterhin die finanzielle Flexibilität des Unternehmens in vollem Maße gewährleistet, um bei Bedarf die Eigenmittel des Unternehmens umfassend zu stärken. Des Weiteren plant Vonovia 2018 in die neue Unternehmenszentrale in Bochum einzuziehen. In diesem Zusammenhang hat die Hauptversammlung der Verlegung des Satzungssitzes und dem damit verbundenen Wechsel zum Amtsgericht Bochum als zuständigem Registergericht zugestimmt.

### Engagierte Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Vonovia hat im Geschäftsjahr 2017 an insgesamt 22 Investorenkonferenzen und 15 Roadshows an den wichtigen europäischen, nordamerikanischen, asiatischen sowie südafrikanischen Finanzmarktplätzen teilgenommen. Darüber hinaus gab es diverse Teilnahmen an Anlegerforen sowie zahlreiche Einzelgespräche und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren.

Unser jährlicher Capital Markets Day fand am 19. und 20. Juni 2017 statt und verzeichnete 50 externe Teilnehmer. Die Wahl des außergewöhnlichen Veranstaltungsortes, das Vonovia Ruhrstadion in Bochum, verdeutlichte die Verbundenheit des Unternehmens zu seinem Heimatort und untermauerte Vonovias innovativen Ansatz. Das Konferenzprogramm bot den Teilnehmern einen tiefen Einblick in das operative Geschäft. Neben einer Management-Präsentation standen die Themen „Modulares Bauen“, „Operative Plattform und Kundenservice“ sowie das Segment Value-add Business (wohnungsnahen Dienstleistungen) im Mittelpunkt. Die Präsentationen wurden durch Besuche in Dortmund, wo Vonovia zu der Zeit neue Wohnungen in serieller Bauweise errichtet hat, und zum Duisburger Kundenservice, wo sich die Teilnehmer vom professionellen Betrieb auf Basis hochmoderner Technik überzeugen konnten, abgerundet.

Des Weiteren führte das Investor Relations Team zusammen mit den Kolleginnen und Kollegen aus den operativen Bereichen vor Ort zahlreiche Bestandsbesichtigungen für interessierte Investoren und Analysten durch. Ziel dieser Veranstaltungen war es, den Teilnehmern das Immobilienportfolio und die Prozesse von Vonovia aus erster Hand vorzustellen. Darüber hinaus hielt Investor Relations auf Informationsveranstaltungen für Privataktionäre ausführliche Präsentationen zu Vonovia und zur Situation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt.

Auch 2018 werden wir unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows, Konferenzen sowie die Teilnahme an Anlegerforen sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer Investor-Relations-Webseite entnommen werden. □ <http://investoren.vonovia.de>

### Positive Analysteneinschätzungen

Aktuell verfassen 30 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 31. Dezember 2017). Zum 31. Dezember 2017 lag der durchschnittliche

## Attraktive Dividende

- FFO 1 (€/Aktie) – 2013, 2014 TERP adjusted
- Dividende (€/Aktie) – 2013, 2014 TERP adjusted
- Dividendenrendite in %



<sup>1</sup> Mittelwert der Prognose

<sup>2</sup> Beabsichtigter Dividendenvorschlag für die HV 2018

## Erfolgreiche Entwicklung der Vonovia Aktie in der Mehrjahresübersicht

	2013	2014	2015	2016	2017
Jahresschlusskurs (€)	17,13*	26,75*	28,55	30,91	41,39
Höchstkurs (€)	18,79*	26,75*	33,23	36,81	41,88
Tiefstkurs (€)	16,75*	17,13*	24,19	24,99	29,96
Anzahl der Aktien zum 31.12.	224.242.425*	271.622.425*	466.000.624	466.000.624	485.100.826
Market Cap zum 31.12. (in Mrd. €)	3,84*	7,3*	13,3	14,4	20,1
Durchschnittliches Handelsvolumen je Tag (VWAP in Mio. €)	17,9*	20,8*	28,8	31,2	35,2
Dividende pro Aktie (€)	0,67*	0,74*	0,94	1,12	1,32
Dividendenrendite (%)	3,9	2,8	3,3	3,6	3,2

\* Werte sind TERP-adjusted

Quelle der Kurse: Factset

## Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	485.100.826
Grundkapital in €	485.100.826 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	094567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörsen
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Indizes & Gewichtung 31. Dezember 2017	DAX (1,8%)   Stoxx Europe 600 (0,2%)   MSCI Germany (1,6%)   GPR 250 World (1,6%)   FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (9,0%)

Zielkurs bei 42,69 €. Es sprachen 65 % eine Kauf-Empfehlung aus, 35 % eine Halten-Empfehlung, wohingegen keine Verkaufsempfehlungen für die Aktie vorlagen. Vier Broker haben aufgrund der geplanten BUWOG-Übernahme durch Vonovia zur Zeit die Coverage ausgesetzt.

Die Kontinuität unserer Geschäftsstrategie zeigt sich auch in unserer Dividendenpolitik. Wir haben uns als

Maßgabe gesetzt, ca. 70 % unseres FFO 1 an unsere Aktionäre auszuschütten. Damit ist sowohl eine attraktive Ausschüttung für unsere Aktionäre gewährleistet als auch nachhaltig sichergestellt, dass die finanziellen Mittel, die wir beispielsweise für die Instandhaltung unseres Portfolios benötigen, im Unternehmen bleiben. Seit unserem IPO im Jahre 2013 konnten wir jedes Jahr die Dividende pro Aktie um mindestens 10 % erhöhen. Für das Geschäftsjahr 2017 planen wir, der Hauptversammlung eine Dividende pro Aktie in Höhe von 1,32 € vorzuschlagen, was eine Steigerung von 18 % gegenüber 2016 bedeutet.

## Finanzierungsumfeld

Die internationalen Finanzmärkte waren 2017 von günstigen Konjunkturaussichten und den Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Geldpolitik geprägt. Im Euro-Währungsgebiet sorgte die von der Europäischen Zentralbank beschlossene Weiterführung des Wertpapierankaufprogramms bis mindestens September 2018 für ein insgesamt stabiles Zinsumfeld. Die Rendite zehnjähriger deutscher Bundesanleihen schwankte im Jahr 2017, allerdings ohne einen nachhaltigen Trend zu höheren Marktzinssätzen.

In den USA beherrschten die Erwartungen zur geplanten und am Jahresende umgesetzten Steuerreform sowie

## Bundes- und US-Staatsanleihen

■ Rendite 10-jährige Bundesanleihe ■ Rendite 10-jährige US-Staatsanleihe

Quelle: Thomson-Reuters

in %



die von der US-Notenbank Fed angekündigte Reduzierung ihrer Bilanzsumme die Märkte. Mit ihrem Vorhaben hat die Fed nunmehr die voraussichtlich letzte Phase ihres Anleihekaufprogramms eingeleitet.

Politische Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Nordkorea-Konflikt, den andauernden Brexit-Verhandlungen oder den Unabhängigkeitsbestrebungen Kataloniens spielten für die Marktteilnehmer lediglich eine untergeordnete und regional begrenzte Rolle.

#### Unter den größten Kapitalmarkt-Emittenten weltweit

Die Rating Agentur Standard & Poor's hat die Kreditwürdigkeit von Vonovia mit einem Long-Term Corporate Credit Rating von ‚BBB+‘ mit stabilem Ausblick und mit einem Short-Term Credit Rating von ‚A-2‘ eingestuft. Unsere erstklassige Bonität ermöglicht uneingeschränkten Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten, an denen wir uns in kurzer Zeit etablieren konnten. Mit einem durchschnittlichen Emissionsvolumen von 2,8 Mrd. € pro Jahr zwischen 2015 und 2017 nehmen wir nach Auswertungen von Dealogic den 11. Rang unter den Top 15 Euro-Investment-Grade-Emittenten weltweit ein.

#### Emissionsvolumen Vonovia pro Jahr

■ EUR-Bonds/EMTN ■ USD-Bonds  
■ Debt-Hybrid ■ Equity-Hybrid Quelle: Unternehmensdaten



#### Erfolgreiche Finanzierungsmaßnahmen im Jahr 2017

Beeinflusst durch das positive konjunkturelle Umfeld und die vielerorts expansive Geldpolitik war der globale Anlagebedarf der Investoren ungebrochen hoch. Ent-

#### Spread-Entwicklung (in Basispunkten)

■ 2 Jahre ■ 5 Jahre ■ 7 Jahre ■ 10 Jahre ■ iTraxx EU 5y

Quelle: Thomson-Reuters



sprechend waren auch die von Vonovia in der Vergangenheit platzierten Anleihen im Sekundärmarkt stark nachgefragt. Dies hat sich in weiter sinkenden Risiko-Spreads niedergeschlagen. Vonovia konnte im Jahr 2017 am Primärmarkt ein Emissionsvolumen in Höhe von insgesamt 2,0 Mrd. € (2016: 2,5 Mrd. €) zu äußerst attraktiven volumengewichteten durchschnittlichen Zinskosten von 0,91% p. a. (2016: 1,00% p. a.) begeben. Zur Ausweitung der Flexibilität im Rahmen von Refinanzierungsstrategien hat Vonovia 2017 ein Commercial-Paper-Programm mit einem Emissionsvolumen von bis zu 500 Mio. € implementiert. Einzelheiten zum Finanzierungsportfolio sind im Konzernanhang dargestellt.

### Ausblick auf die Kapitalmärkte

Da Vonovia kein operatives Geschäft in Großbritannien betreibt und auch keine geschäftlichen Beziehungen unterhält, ist nicht davon auszugehen, dass ein Brexit unmittelbar negative Folgen für Vonovia haben wird. Die Folgen eines Brexit für Vonovia dürften damit mindestens neutral sein.

Der Ruf von deutschen Wohnimmobilienaktien als sicherer Hafen könnte sich infolge eines Brexit ggf. verstärken, wenn Investoren Kapital aus Immobilientiteln in Großbritannien abziehen und alternative Anlagermöglichkeiten suchen. Eine erhöhte Nachfrage könnte sich demzufolge sogar positiv auf die Performance der Vonovia Aktie auswirken.

Wir erwarten im Einklang mit einer Vielzahl Analysten und Marktteilnehmer angesichts der positiven konjunkturellen Aussichten und der außerordentlich hohen Liquidität mittelfristig weiterhin sehr aufnahmefähige Fremdkapitalmärkte und attraktive Finanzierungskonditionen. Von Auswirkungen durch die fortlaufenden Brexit-Verhandlungen gehen wir aktuell angesichts des globalen Charakters der Fremdkapitalmärkte auch insofern nicht aus.

Mit einem nachhaltig im pfandbrieffähigen Bereich liegenden Verschuldungsgrad und dem Investment-Grade-Rating bleiben die Fremdkapitalinstrumente von Vonovia auch bei rückläufiger Liquidität ein gefragtes Investment. Eine direkte Korrelation zwischen Zinsentwicklung und Ergebnis ist aufgrund der langfristigen Laufzeiten unserer Finanzierungsinstrumente und dem gleichmäßigen Fälligkeitenprofil nicht zu erwarten. Es

zeigt sich vielmehr, dass die Nachfrage-/Angebots-Relation und damit die Mietenentwicklung sehr viel stärkeren Einfluss auf das Ergebnis hat. Hinzu kommen die Ergebnisse des Value-add-Geschäfts, die völlig unabhängig vom Zins sind.



# Zusammengefasster Lagebericht

<b>032</b>	Grundlagen des Konzerns
<b>052</b>	Unternehmenssteuerung
<b>056</b>	Nicht-finanzielle Erklärung
<b>066</b>	Wirtschaftsbericht
<b>088</b>	Weitere gesetzliche Angaben
<b>096</b>	Chancen und Risiken
<b>107</b>	Prognosebericht

# Grundlagen des Konzerns

## Das Unternehmen

In Deutschland leben nach jüngsten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes rund 82,5 Mio. Menschen in gut 41,7 Mio. Wohnungen. Neben dem physiologischen Grundbedürfnis stellt Wohnen ein weiteres fundamentales Bedürfnis der Menschen dar. Wohnen bedeutet neben Schutz und Obdach auch Ausdruck des persönlichen Lebensstils.

Zum Zeitpunkt des Zensus 2011 betrug der Anteil der von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen rund 43 %, während rund 57 % auf Mietwohnungen entfällt. Diese werden zu einem überwiegenden Teil durch private Kleinvermieter bereitgestellt. Neben den privaten Kleinvermieter gibt es in Deutschland genossenschaftliche, öffentliche und kirchliche Vermieter sowie privatwirtschaftlich-professionelle Vermieter wie Vonovia. Letztere bieten rund 3,2 Mio. Wohnungen an.

Die Immobilienwirtschaft hat insgesamt eine große Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft. Allein das Grundstücks- und Wohnungswesen trug 2017 mit 10,8 % zur Bruttowertschöpfung bei. Rund 302.000 Unternehmen mit ca. 467.000 Erwerbstägigen sind dabei in der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne tätig.

In diesem Umfeld hält und bewirtschaftet Vonovia einen Wohnungsbestand von rund 350.000 Wohnungen in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Der Gesamtverkehrswert beträgt rund 33 Mrd. € und das Nettovermögen nach EPRA-Definition (EPRA European Public Real Estate Association) rund 21 Mrd. €. Neben den eigenen Wohnungen verwaltet Vonovia circa 63.000 Wohnungen für Dritte. Damit repräsentiert Vonovia das in Deutschland führende bundesweit aufgestellte Wohnungsunternehmen, allerdings mit einem sehr geringen Marktanteil aufgrund des fragmentierten Marktes.

Als größtes Wohnungsunternehmen Deutschlands sehen wir uns in einer besonderen Verantwortung

gegenüber unseren Kunden, aber auch gegenüber der Gesellschaft und unseren Aktionären. Um dieser gerecht zu werden, sind neben den ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte für unsere unternehmerischen Entscheidungen sehr wichtig. Wir setzen uns mit Entwicklungen und Trends auseinander und tauschen uns umfassend mit verschiedenen Anspruchsgruppen aus.

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit beschäftigen wir uns auch zunehmend mit der Situation von ganzen Wohnquartieren, denn sie beeinflusst den Wohnwert für unsere Kunden und damit auch den Wert unserer Immobilien. Unsere Immobilien selbst halten wir mit hohen Investitionen in energetische Sanierung und Modernisierung auf einem aktuellen Stand. Dabei tragen wir auch dem steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum Rechnung, indem wir eine große Anzahl an Wohnungen entsprechend umbauen.

Das Geschäftsmodell von Vonovia basiert auf zwei Säulen: der bundesweiten Vermietung von gutem und vor allem bezahlbarem Wohnraum und auf wohnungsnahen Dienstleistungen zu einem fairen Preis. Diese wohnungsnahen Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen das Angebot von Kabel-TV, Badmodernisierung auf Mieterwunsch, automatisierte Zählerableitung und seniorengerechte Modernisierung von Wohnungen. Dies wird flankiert durch unsere Handwerker- und Wohnumfeldorganisation.

Vonovia stellt als modernes Dienstleistungsunternehmen die Kundenorientierung und damit die Zufriedenheit der Kunden, der Mieter, in den Mittelpunkt. Ihnen ein bezahlbares und attraktives Zuhause bieten zu können, bildet die Voraussetzung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Ein zentrales Servicecenter sowie die Objektbetreuer vor Ort und die eigene Technik- sowie Wohnumfeldorganisation sorgen dafür, dass die Anliegen unserer Mieter zeitnah, unkompliziert und zuverlässig erledigt werden. Dies ist ein wichtiger

Baustein dafür, dass unsere Kunden sich in ihrem Wohnumfeld 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 Deutschland, in der Realisierung operativer und finanzieller Skaleneffekte sowie in einer Optimierung der Strukturen. Darüber hinaus wird Vonovia im Rahmen von Nachverdichtung und Aufstockung zunehmend neue Wohnungen bauen, um insbesondere der steigenden Nachfrage nach Wohnraum durch Zuwanderung in den Metropolregionen gerecht zu werden.

Als eines der führenden deutschen Wohnungsunternehmen steht Vonovia nicht nur in einem engen Austausch mit Kunden, sondern auch mit zahlreichen weiteren für die Unternehmensentwicklung bedeutsamen Anspruchsgruppen. Dies sind im Wesentlichen die Mitarbeiter, Investoren, Lieferanten und Dienstleister sowie die gesellschaftlichen Interessengruppen einschließlich der sogenannten Non-Governmental-/Non-Profit-Organisationen. Den Informationserwartungen dieser Anspruchsgruppen kommen wir unter anderem über unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung nach.

In diesem zusammengefassten Lagebericht werden wir zum ersten Mal der Gesetzesinitiative zur nicht-finanziellen Berichterstattung nachkommen und in einem separaten Kapitel eine nicht-finanzielle Erklärung abgeben. Darin berichten wir über die wesentlichen Aspekte wie Umweltbelange, Arbeitnehmerbelange, Sozialbelange, Menschenrechte und Antikorruption.

## Unternehmensstruktur

Die Muttergesellschaft des Vonovia Konzerns ist in der Rechtsform einer SE organisiert. Diese wird von einem Vorstand geleitet, der die Geschäfte eigenverantwortlich führt und die strategische Ausrichtung des Konzerns entwickelt. 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.

Die **Muttergesellschaft 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.

Das operative Bewirtschaftungskerngeschäft von Vonovia gliedert sich derzeit in sechs regionale **Ge-schäftsbereiche**. Diese sind wiederum in **Business Units** unterteilt, die jeweils für durchschnittlich etwa 9.800 Wohneinheiten dezentral vor Ort zuständig sind. Die Organisation der Objektbetreuer-, Handwerker- und Wohnumfeldorganisation folgt ebenfalls einem Regionalprinzip.

Die Zuständigkeiten für die Aktivitäten des Produktmanagements, des Neubaus und der Modernisierung, der Akquisition und des Vertriebs sind zentral gebündelt.

Zur Wahrnehmung seiner Managementfunktionen hat Vonovia eine Reihe von Servicegesellschaften gegründet, insbesondere für die kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunctionen, 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 ist die Basis für eine erfolgreiche Digitalisierung der Prozesskette.

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

Zum 31. Dezember 2017 gehörten 350 rechtliche Einheiten/Gesellschaften zur Unternehmensgruppe von Vonovia. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt.

Die Steuerung des Geschäfts orientiert sich an den strategischen Ansätzen des Unternehmens und erfolgt über die drei **Segmente Bewirtschaftung, Value-add Business und Vertrieb**.

Im **Segment Bewirtschaftung** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der Immobilienbestände ausgerichtet sind.

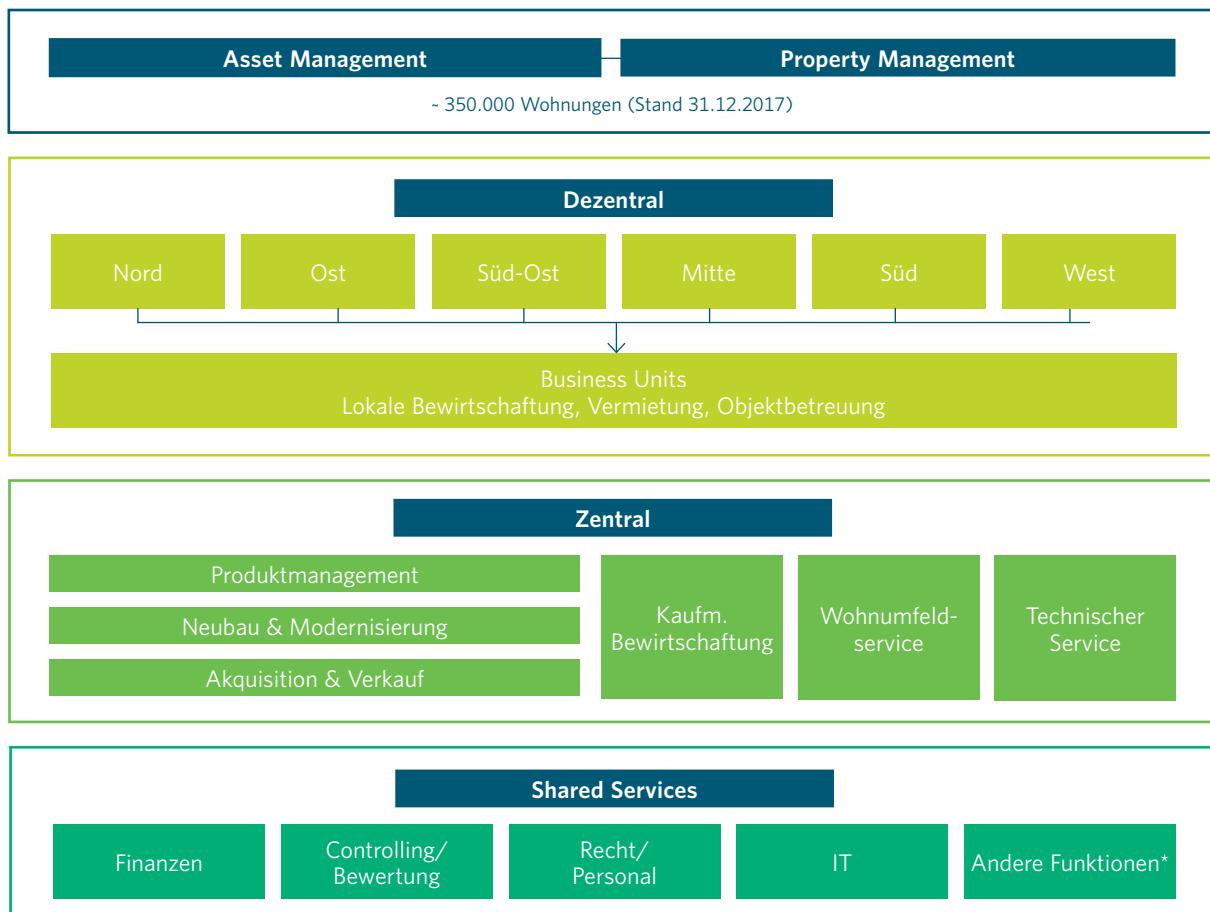
Im **Segment Value-add Business** bündeln wir alle kundenorientierten Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft ergänzen. Diese Dienstleistungen haben einen engen Bezug zum Vermietungsgeschäft und/oder beeinflussen dieses. Weiterhin ordnen wir dem Value-add-Business-Segment die Aktivitäten der Handwerker- und

Wohnumfeldorganisation, die Neubauaktivitäten und das Wohneigentumsverwaltungsgeschäft sowie Versicherungen zu.

Das **Segment Vertrieb** leitet sich aus dem aktiven Management unseres Portfolios ab und bündelt alle Immobilienverkäufe aus dem Portfolio. Dazu zählen der Einzelverkauf von Wohnungen aus dem Teilportfolio Privatisierung sowie der Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke aus den Teilportfolios „Non-Strategic“ und „Non-Core“, die gebündelt als „Non-Core“-Verkäufe dargestellt werden.

Einzelheiten zur Unternehmenssteuerung sind im Kapitel Unternehmenssteuerung dargestellt. → [S. 52 ff.](#)

## Unternehmensstruktur



\* Weitere Shared-Services-Bereiche: Revision, UKOM, Zentraleinkauf, Versicherungen, Investor Relations, Rechnungswesen, Steuern

## Gesellschaftliche Megatrends und Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarktes

Das Geschäftsmodell von Vonovia wird durch bedeutende Umfeldentwicklungen beeinflusst. Die wesentlichsten Megatrends sind (1) der demografische Wandel und die Migration, (2) der Klimawandel und der Ersatz fossiler Brennstoffe durch alternative Energiequellen sowie (3) der gesellschaftliche Wandel. Zunehmende Bedeutung gewinnt die (4) Digitalisierung. Darüber hinaus wird die Immobilienwirtschaft durch eine Vielzahl an gesetzlichen Regularien beeinflusst.

(1) Demografischer Wandel: Die deutsche Bevölkerung altert stark und stellt die Wohnungswirtschaft damit insbesondere im Bereich des altersgerechten Wohnens vor erhebliche Herausforderungen. Diese Entwicklung verstärkt die wachsende Nachfrage durch Ein- bis Zwei-Personenhaushalte. Die Migration innerhalb Deutschlands in Richtung der urbanen Zentren zu Lasten der ländlichen und nicht-urbanen Regionen und die Migrationsbewegung durch Zuwanderung nach Deutschland, verstärkt durch den Zuzug von Geflüchteten aus den globalen Krisengebieten, steigert die Nachfrage nach bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen. Mehr als 30 als „Schwarmstädte“ bezeichnete Ballungszentren oder Metropolregionen profitieren überdurchschnittlich von dieser Wanderungsbewegung. Kern des Schwarmverhaltens, das vor allem von den jüngeren Altersgruppen getragen wird, ist ein starker Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität, vor allem in Bezug auf urbane Qualitäten.

(2) Klimawandel und alternative Energien: Eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg der Energiewende ist die nachhaltige und signifikante Reduktion des Energieverbrauchs und der Ersatz von fossilen Brennstoffen durch alternative Energiequellen. Gebäude machen einen großen Teil des Gesamtenergieverbrauchs aus. Vonovia ist sich der Verantwortung diesbezüglich bewusst und hat vor diesem Hintergrund ein Programm zur energetischen Sanierung seiner Gebäude aufgesetzt. Zusätzlich setzt Vonovia beim Heizungsneueinbau auf moderne und ressourcenschonende Technologien.

(3) Gesellschaftlicher Wandel: Die gesellschaftliche Entwicklung ist begleitet von wachsenden sozialen

Gegensätzen. Dies stellt Vonovia vor die Aufgabe eines aktiven Quartiersmanagements, um für ein angenehmes Wohnumfeld zu sorgen. Dazu gehört unabdingbar auch eine effiziente Bewirtschaftung der Bestände, damit bezahlbare Mieten und niedrige Betriebskosten nachhaltig gesichert werden können.

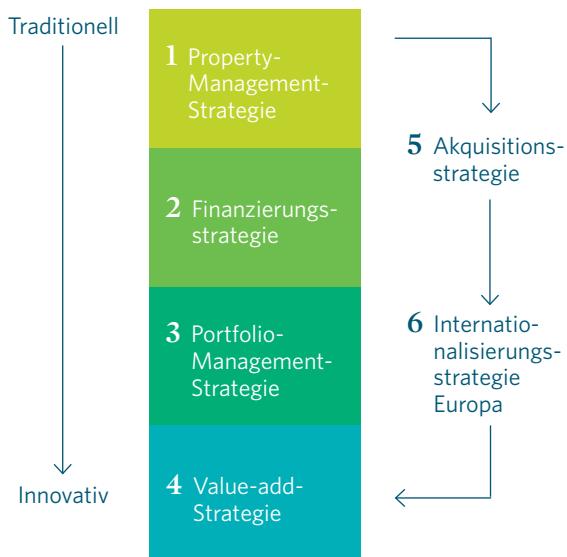
(4) Digitalisierung: Der digitale Wandel beeinflusst zunehmend auch das Geschäftsmodell von Vonovia. Die Entwicklung der Digitalisierung, also im Wesentlichen exponentiell steigende Rechenleistung, Vernetzung (Internet der Dinge (IoT)) und Plattformlösungen, Mobile Devices sowie die Automatisierung von Prozessen durch Robotics (RPA) bis hin zur künstlichen Intelligenz (AI) werden laufend beobachtet und deren Einfluss auf unser Geschäftsmodell evaluiert und gegebenenfalls adaptiert. Digitalisierung und deren Nutzen evaluieren wir mit Blick auf unsere Prozesse und unsere Kunden. Smart Real Estate bedeutet für Vonovia bereits konkret eine weitgehende Digitalisierung der Geschäftsprozesse mit einem erreichten Reifegrad, der Ansätze von RPA beinhaltet und sich bis hin zu ersten Ansätzen von AI z. B. in der Vertragsanalyse und Bestandsdatenanalyse erstreckt. Im Bereich Neubau setzen wir Lösungen des Building Information Modelling (BIM) ein. Vernetzung erfolgt insbesondere innerhalb der Wertschöpfungskette im Rahmen unserer Bewirtschaftungsplattform im Wege einer kontinuierlich verbesserten Interaktion mit unseren Kunden durch entsprechende Apps und Portallösungen sowie in der Koordination von lokalem Kundenservice, der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation und den kaufmännischen Unterstützungsfunctionen. Zunehmend sehen wir aber auch Möglichkeiten hinsichtlich Smart-Home-Gebäudelösungen. Diese reichen von Smart Grid über Assistenzsysteme bis hin zu Predictive Maintenance. Vonovia verfolgt Digitalisierung nicht als Selbstzweck, sondern um die Kundenzufriedenheit zu erhöhen, die Entscheidungsgrundlagen zu verbessern, das Geschäftsmodell und die Prozesse weiter zu entwickeln und den Ressourceneinsatz zu reduzieren.

## Strategie

### Aus 4 + 1 Strategie wird 4 + 2 Strategie

Reputation und Kundenzufriedenheit bilden das Fundament unserer Strategie. Seit 2013 fußte unsere Strategie auf vier Säulen, die durch einen fünften verbindenden

## Die 4+2-Säulen unserer Strategie



Strategieansatz, die Akquisitionsstrategie, vervollständigt wurde. Diese vier Grundansätze unserer Strategie umfassten das traditionelle Property Management, das Portfolio Management, die Finanzierungsstrategie und den innovativen Aspekt der Value-add-Strategie, den wir bisher Extension nannten. Diese vier strategischen Grundansätze bedeuten für den Markt entsprechend einen ansteigenden Umfang an innovativen Elementen. Die fünfte Säule, die Akquisitionsstrategie, soll opportunistisch die Wirkung der ersten vier strategischen Ansätze verstärken.

Diese Strategie hat sich in den vergangenen Jahren als höchst erfolgreich erwiesen. Ein Vergleich der speziellen deutschen Situation mit den europäischen Nachbarländern hat ergeben, dass Deutschland über einen leistungsfähigen Wohnungsmarkt verfügt. Diese Erkenntnis hat dazu geführt, dass wir überzeugt sind, das in Deutschland erworbene Know-how auch in Europa einsetzen können. Deshalb ist aus der 4+1 die 4+2 Strategie abgeleitet worden. In Entsprechung dazu hat Vonovia eine Grundsatzvereinbarung mit der französischen SNI-Gruppe über eine gemeinsame Zusammenarbeit abgeschlossen. Weiterhin wurde am 18. Januar 2018 ein öffentliches Übernahmeangebot für alle Aktien der BUWOG AG, Wien, bei der österreichischen Finanzmarktaufsicht eingereicht.

Im Einzelnen lassen sich unsere 4 + 2 Strategieelemente wie folgt beschreiben:

### **Property-Management-Strategie**

Kernelement der Property-Management-Strategie ist die ausgereifte skalierbare Bewirtschaftungsplattform, die wesentlich von ihren kundenorientierten lokalen Business Units, der konzernübergreifenden Bündelung von Leistungen in Shared-Service-Centern, den dazu aufgesetzten automatisierten Verfahren für Massenprozesse und den kosteneffizienten Prozessabläufen profitiert. Ziel der kontinuierlichen Verbesserung der Bewirtschaftungsplattform ist die Steigerung von Qualität und Effizienz im Kundenservice. Die Beherrschung von Komplexität ist dabei oberstes Gebot. Benchmark ist für uns dabei die Kennzahl „Kosten pro Einheit (cost per unit/cpu)“. Über unsere Managementplattform steuern wir den Instandhaltungs- und Modernisierungsprozess sowie den Einkauf. Bei der Fortentwicklung der Plattform und deren Prozesse beobachten wir laufend die Entwicklungen in der Digitalisierung, um daraus weiteres Optimierungspotential für unsere Plattform zu generieren.

### **Finanzierungsstrategie**

Die Finanzierungsstrategie verfolgt unterschiedliche, aber einander ergänzende Ziele: Diese sind ausgerichtet auf eine jederzeit ausreichende, aber auch optimierte Liquidität, eine ausgewogene Struktur und Fälligkeit des Fremdkapitals, die Optimierung der Finanzierungskosten und die Sicherstellung des Ratings. Dabei orientieren wir uns an einem optimalen Verschuldungsgrad von rund 40 % bis 45 % gemessen an der Maßeinheit „Loan to Value“.

Aufgrund der breiten Basis an Eigen- und Fremdkapitalgebern und des unserer Gesellschaft von S&P erteilten Long-Term Corporate Credit Ratings der Stufe „BBB+“ verfügt unser Unternehmen über einen sehr guten Zugang zu den internationalen Fremd- und Eigenkapitalmärkten. Damit können wir jederzeit und flexibel Kapital zu günstigen Finanzierungsbedingungen beschaffen, sodass die Liquidität von Vonovia dauerhaft sichergestellt ist.

Dieser umfassende Zugang zu den internationalen Fremd- und Eigenkapitalmärkten stellt für eine deutsche Wohnimmobiliengesellschaft einen klaren strategischen Wettbewerbsvorteil dar. Dies zeigte sich in der jüngsten

Vergangenheit auch immer im Kontext der durchgeführten Akquisitionen sowie in den durchgeführten Modernisierungsprogrammen. Ohne den schnellen und freien Zugang zu den Eigenkapital- und Fremdkapitalmärkten wäre die Durchführung dieser Maßnahmen so nicht darstellbar gewesen.

#### **Portfolio-Management-Strategie**

Das Gesamtportfolio unseres Immobilienbestandes gliederten wir bislang einerseits in das Portfolio „Strategic“ mit den Schwerpunkten in einer werterhöhenden Bewirtschaftung durch „Aktives Management“, „Gebäudemodernisierung“ und „Wohnungsmodernisierung“ und andererseits in das Portfolio „Non-Strategic“ mit Standorten und Objekten, die für die weitere strategische Entwicklung der Gruppe nicht zwingend notwendig sind sowie in das „Privatisierung & Non-Core“-Portfolio mit dem Ziel der direkten Veräußerung.

Zukünftig wird das „Strategic“-Portfolio unterteilt in die Teilportfolios „Aktives Management“ und „Modernisierung“. Das Teilportfolio „Modernisierung“ bündelt die beiden bisherigen Investitionsteilportfolios „Gebäudemodernisierung“ und „Wohnungsmodernisierung“. Damit lässt sich die stark ausgeweitete Vielfalt der Vonovia Investitionsprogramme umfassender abbilden. Die neue Einteilung vermeidet Überschneidungen und bleibt zugleich einfach. Im Portfolio „Strategic“, das gemessen am Verkehrswert (Fair Value) 92,2% des Gesamtportfolios repräsentiert, befinden sich Standorte mit überdurchschnittlichem Entwicklungspotenzial. Dafür verfolgen wir eine Strategie der werterhöhenden Bewirtschaftung.

Im Teilportfolio „Aktives Management“ des „Strategic“-Portfolios verfolgen wir die Strategie, den Wert der Objekte durch Mietsteigerungen, Reduzierung der Leerstände sowie nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen weiter zu entwickeln.

Im Teilportfolio „Modernisierung“ des „Strategic“-Portfolios schaffen wir durch ein umfangreiches Investitionsprogramm, das auch den Klimaschutz aufgreift und Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen umfasst, zusätzlichen Mehrwert. Dabei investieren wir schwerpunktmäßig in Fassaden- und Dachdämmungen sowie neue Fenster und Heizungsanlagen. Bei den Investitionen in die Wohnungen orientieren wir uns bei der Verbesserung des Wohnungsstandards an den

Anforderungen unserer Kunden. Neben der Modernisierung bzw. Erneuerung von Bädern, Fußböden und Elektroinstallationen gehört hierzu auch der Wunsch nach seniorenfreundlicher Ausstattung.

Das Portfolio „Verkauf“ enthält Standorte und Objekte, die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen. Somit berühren sie auch keine strategischen Regionen. Die Bestände, die diesem Portfolio zugeordnet sind, unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung und bieten zusätzliches Veräußerungspotenzial.

Die „Non-Core“-Bestände werden nunmehr dem „Non-Strategic“-Portfolio zugeordnet: Durch die laufenden Abverkäufe aus den beiden bisherigen Teilportfolios „Non-Strategic“ und „Non-Core“ haben wir es als sinnvoll erachtet, die verbleibenden Verkaufsobjekte, die nicht für die Wohnungsprivatisierung vorgesehen sind, in einem einheitlichen Portfolio „Verkauf“ zu bündeln.

Im Portfolio „Privatisierung“ liegt unser Schwerpunktinteresse in der Generierung zusätzlichen Mehrwerts durch Verkauf von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem Aufschlag gegenüber dem Verkehrswert.

Die Bestände in Österreich sind im Portfolio „Vonovia Österreich“ zusammengefasst.

#### **Value-add-Strategie**

Im Rahmen der Value-add-Strategie ergänzen wir unser Kerngeschäft um kundenorientierte Dienstleistungen, die in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen und/oder 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 Handwerkerorganisation, die Wohnumfeldorganisation, die Multimedia-Dienste und Messdienstleistungen. Darüber hinaus stoßen wir mit unseren Dienstleistungen gerade in die Bereiche dezentrale Energieversorgung und Home-Automation vor.

Mit der Übernahme sämtlicher technischer Dienstleistungen insbesondere der Instandhaltungs- und Modernisierungsdienstleistungen durch die eigene Handwerkserorganisation erhöhen wir die allgemeine Attraktivität der Wohneinheiten sowie die Kundenzufriedenheit.

Daneben übernimmt eine Wohnumfeldorganisation mit eigenen Mitarbeitern die Bewirtschaftung von Außenflächen, Grünanlagen, Spielplätzen und Müllstandplätzen unserer Bestände vor allem in den Ballungsräumen. Darüber hinaus haben wir in den vergangenen Jahren eine eigene Objektbetreuerorganisation aufgebaut, deren Mitarbeiter die Bestandsimmobilien vor Ort betreuen. Über dieses konsequente Insourcing erhöhen wir kontinuierlich die Eigenleistungsquote und sorgen dafür, dass unsere eigenen Mitarbeiter vor Ort an den Immobilienstandorten präsent sind. Dies verbessert die Qualität von Reparaturen, verkürzt die Reaktionszeiten auf Kundenbeschwerden und führt letztendlich zu einer erhöhten Kundenzufriedenheit.

Im Rahmen von Nachverdichtung werden wir zukünftig in unserem Bestand weiterhin neuen Wohnraum schaffen. Erste Neubauvorhaben wurden bereits erfolgreich abgeschlossen, andere befinden sich in der Planung. Dazu gehört auch die Geschossaufstockung. Die Neubau- und Aufstockungsprojekte werden mithilfe von vorkonfigurierten Segmenten in serieller Bauweise standardisiert realisiert, was zu einer erheblichen Verkürzung der Projektlaufzeit führt. Die Durchführung in modularer Bauweise mit vorkonfigurierten Elementen erlaubt eine Standardisierung und Skalierung zu niedrigeren Herstellungskosten bei sicherer Projektabwicklung. Auch in den Bereichen Neubau und Quartiersentwicklung wollen wir unsere Projekte zukünftig mit qualifizierten, eigenen Mitarbeitern umsetzen.

### **Akquisitionsstrategie**

In den vergangenen Jahren ist unser Konzern durch eine Vielzahl an Akquisitionen gewachsen. Unser skalierbares operatives Managementsystem gibt uns die Möglichkeit, über die vollständige und zügige Integration neu übernommener Unternehmen und Portfolios Skaleneffekte zu erzielen. Das Funktionieren dieser Strategie konnten wir in den vergangenen Jahren mehrfach belegen.

Unter Nutzung dieses Wettbewerbsvorteils und mit dem Know-how, das wir in unserer Organisation über lange Jahre aufgebaut haben, analysieren wir laufend

Portfolios für potenzielle Übernahmen. In Übereinstimmung mit unserer Portfolio-Management-Strategie und Value-add-Strategie betrachten wir Akquisitionen nicht als einzige Form des Wachstums. Sie sind vielmehr ein wichtiger strategischer Zusatzhebel, der die Wirksamkeit der Kernstrategien verstärkt.

Wir verfolgen unsere 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 FFO 1/Aktie und der Neutralität im Hinblick auf den NAV/Aktie beurteilt. Außerdem darf eine Akquisition das stabile Long-Term Corporate Credit Rating auf Niveau ‚BBB+‘ nicht gefährden.

Trotz Verknappung des Angebots an attraktiven Portfolios bleibt Vonovia aktiv in der Umsetzung der Akquisitionsstrategie, da nach wie vor Möglichkeiten für erfolgreiche Übernahmen und Integrationen bestehen.

### **Internationalisierungsstrategie Europa**

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich seit der Liberalisierung in den vergangenen rund 20 Jahren deutlich professionalisiert. Die meisten europäischen Märkte sind noch so organisiert wie der Markt in Deutschland vor 20 Jahren. Im Sinne eines Know-how-Transfers ist von einer Professionalisierung in anderen europäischen Ländern auszugehen. Die Erfahrungen und das Know-how als führendes deutsches Wohnimmobilienunternehmen dienen uns als Referenz, um durch ein Engagement auf anderen europäischen Märkten Mehrwert zu generieren. Potenzielle Zielmärkte sind diejenigen, bei denen die Professionalisierung noch hinter derjenigen des deutschen Wohnungsmarktes zurückliegt und solche, bei denen Mietmarktwachstum und Haushaltswachstum attraktive Rahmenbedingungen bieten.

Das Engagement auf anderen europäischen Märkten darf das heimische Geschäft nicht beeinträchtigen und muss ein beherrschbares bzw. begrenztes Risikopotenzial aufweisen.

Das Engagement auf anderen europäischen Märkten erfolgt zunächst über erstklassige und verlässliche Joint-Venture-Partner. Hierzu werden Kontakte zu europäischen Partnerunternehmen, entsprechenden Investoren oder politischen Institutionen geknüpft, die

dabei helfen Investitionsmöglichkeiten, Kooperationsmöglichkeiten und Markteinstiegsoptionen genau zu prüfen. Die Internationalisierungsstrategie verfolgt Vonovia auf opportunistischer Basis.

## Unser Leistungsversprechen

Unser Unternehmen steht in vielfältiger Weise in Beziehung zu seinen Anspruchsgruppen. Diese haben Erwartungen an Vonovia, denen wir uns als führendes deutsches Wohnungsunternehmen stellen und durch unsere Leistung gerecht werden wollen. Deshalb pflegen wir einen offenen Dialog mit unseren Stakeholdern und orientieren uns in ökonomischer, sozialer und ökologischer Hinsicht an den Maßstäben einer nachhaltigen Unternehmensführung. Die Einhaltung geltenden Rechts ist dabei ebenso ein wesentlicher Eckpfeiler der Unternehmenskultur wie unser Code of Conduct der Ausdruck unserer Unternehmenswerte ist und unsere ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmen festschreibt. Um die Einhaltung geltenden Rechts sowie interner Vorschriften sicherzustellen, haben wir ein adäquates Compliance Management eingerichtet (weitere Informationen hierzu finden Sie im Kapitel Chancen und Risiken → [S. 96 ff.](#)).

Unser Kunde, der Mieter, erwartet ein bezahlbares Zuhause mit zeitgemäßem Wohnkomfort, kombiniert mit einem entsprechenden Dienstleistungspaket. Für die Öffentlichkeit wollen wir durch die ganzheitliche Entwicklung der Wohnquartiere einen angenehmen Lebensraum schaffen. Gleichzeitig wollen wir unseren Kapitalgebern eine verlässliche, adäquate Rendite sichern und unseren Lieferanten ein verlässlicher Partner sein. Unsere Mitarbeiter spielen bei der Erreichung dieser Ziele eine wesentliche Rolle.

### Kundenservice

Den Eckpfeiler eines qualitätsführenden Kundenservice bildet für uns die konsequente Priorisierung der größtmöglichen Kundenzufriedenheit. Diese wollen wir vor allem durch Nähe zum Kunden und komfortable Erreichbarkeit erlangen.

### Priorität Kundenzufriedenheit

Neben den finanziellen Leistungsindikatoren ist für Vonovia die Kundenzufriedenheit als nicht-finanzialler

Leistungsfaktor von besonderer Bedeutung. Der wirtschaftliche Erfolg unseres Unternehmens und insbesondere der Erfolg unserer Value-add-Strategie stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Zufriedenheit unserer Kunden. Unsere Serviceausrichtung und unsere Sicht auf den Kunden vergleichen wir nicht nur mit dem Servicegrad unserer Wettbewerber in der Branche. Sie orientiert sich auch an Industrien wie der Telekommunikation oder dem Internethandel, angepasst an unser Produktversprechen. So beantworten wir seit 2016 alle Fragen und Anliegen unserer Mieter durch Ausweitung der Öffnungszeiten wochentags von 7.00–20.00 Uhr und an Samstagen von 8.00–16.00 Uhr. In Notfällen sind wir für die Mieter 24h/365 Tage im Jahr erreichbar.

Wir führen einmal im Quartal eine **Kundenzufriedenheitsbefragung** durch. Über diese Erhebung werden sowohl übergeordnete Aspekte der Kundenzufriedenheit wie Image, Loyalität oder Gesamtzufriedenheit als auch Themen rund um Kundenbetreuung, Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen abgefragt. Wir konzentrieren uns dabei in der Diskussion um interne Maßnahmen auf die Steuerungsgröße CSI (Customer Satisfaction Index), die uns wichtige Erkenntnisse bezüglich der wahrgenommenen Zufriedenheit unserer Kunden und ihrer Bindung an unser Unternehmen liefern. Seit Beginn der Erhebung hat sich der CSI kontinuierlich verbessert.

Wir nutzen den CSI auch als eine wichtige Kenngröße für das weitere Wachstum im Bereich der Value-add Services, denn eine steigende Zufriedenheit unserer Kunden mit dem Hauptprodukt „Wohnen“ erhöht die Kaufbereitschaft für zusätzliche Produkte wie „Bad auf Mieterwunsch“ sowie die grundsätzliche Akzeptanz, Dienstleistungen von Vonovia, zum Beispiel des Technischen Services oder des Wohnumfeld Services, in Anspruch zu nehmen. Zufriedenheitswerte anderer Branchen (Telekommunikation, Internethandel) und Produkte weisen uns darauf hin, dass wir hier noch weiteres Potenzial heben können. Daher bleibt die weitere sukzessive Steigerung des CSI-Werts eine wichtige interne Steuerungsgröße von Vonovia.

Neben den regelmäßigen Befragungen führen wir darüber hinaus zur internen Qualitätssicherung mit unseren Kunden regelmäßig anlassbezogene Interviews. Dabei lassen wir uns schildern, wie zufriedenstellend der letzte Kontakt mit Vonovia verlaufen ist. Im Rahmen eines

Pilotprojekts führen wir darüber hinaus auf regionaler Ebene gezielt eine schriftliche Befragungen durch. Damit wollen wir in bestimmten Regionen noch konkretere Maßnahmen und einen effizienteren Mitteleinsatz in Quartieren, Straßenzügen oder Wohnungseinheiten ableiten.

Unsere regelmäßigen **Kundenzufriedenheitsbefragungen** decken alle wesentlichen Komponenten in der Beziehung zum Kunden ab: von der Kontaktaufnahme bei Interesse an einer Wohnung über Reparaturmeldungen und Wahrnehmung des gesamten Unternehmens bis zur Kündigung des Mietvertrags. Dabei möchten wir erfahren, wie das Unternehmen und seine Leistungen vom Kunden bewertet werden. Dieses Feedback ist die Basis für eine permanente und nachhaltige Optimierung unserer internen Prozesse und der weiteren Kommunikation mit dem Kunden.

Die Kundenzufriedenheit hat einen hohen Stellenwert im Unternehmen. Deswegen nehmen die Befragungsergebnisse Einfluss auf die variable Vergütung der Führungskräfte von Vonovia. Diese Koppelung unterstreicht das enge Verhältnis von Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit, welche sich aus Sicht des Unternehmens gegenseitig bedingen.

#### Vor-Ort-Ausrichtung bei der Kundenbegleitung

Vonovia betrachtet die Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnimmobilien als ein lokales Geschäft, das eine eingehende Kenntnis der kleinräumigen Marktgegebenheiten, der eigenen Immobilien und der Kundenbedürfnisse erfordert. Der örtliche Kundenservice wird durch die **lokalen Business Units** der Gruppe geleistet. Die enge Verzahnung der Fachbereiche im lokalen Kundenservice - Neuvermietung, Bewirtschaftung, Technischer Service und Objektbetreuung - ermöglicht eine hohe Flexibilität sowie schnelle Reaktionszeiten bei der Bearbeitung von Kundenanliegen vor Ort.

Um unabhängiger von externen Dienstleistern zu werden, hat Vonovia Vor-Ort-Dienste im Wege der Gründung des eigenen **Technischen Services** etabliert. Dies verschafft Vonovia Nähe zu seinen Kunden und verbessert die Qualität des Kundenservices.

Unser Konzept der Vor-Ort-Präsenz durch unsere **Handwerker- und Objektbetreuerorganisation** haben wir durch die Integration und den Aufbau von weiteren **Mitarbeitern im Gartenservice** ausgebaut. Mit den Vonovia Gärtnern wird das Netzwerk der eigenen Mitarbeiter vor Ort für den Mieter nun komplettiert.

Der Gärtner kann durch die integrierte Zusammenarbeit mit dem Vonovia Objektbetreuer besser beurteilen, was vor Ort notwendig ist, um das Wohnumfeld aus Sicht des Mieters zufriedenstellend zu pflegen und langfristig effizient und qualitativ weiterzuentwickeln.

Als Anlaufmöglichkeiten für Kunden in der Neuvermietung betreiben die Business Units **Vermietungspunkte vor Ort**. Diese sind ein wichtiger Baustein für die Wiedervermietung von Wohneinheiten und können in Reaktion auf den wechselnden Bedarf für das lokale Marketing flexibel geöffnet und geschlossen werden.

#### Umfassende Erreichbarkeit im Zentralen Kundenservice

Vonovia erbringt seine Dienstleistungen grundsätzlich lokal, hat aber alle Aufgaben, die hinsichtlich des einheitlichen Qualitätsstandards und ihrer Kosten effizienter auf bundesweiter Ebene ausgeübt werden können, zentralisiert. Die Bewirtschaftungsplattform der Gruppe zeichnet sich insgesamt durch einen hohen Automatisierungsgrad und vollständige Integration aus.

Der **Zentrale Kundenservice** ist deutschlandweit mit zwei hinsichtlich Infrastruktur und Arbeitsinhalten identischen Kundenservicebereichen aufgestellt und mit fast 1.000 Mitarbeitern für die Kunden von Vonovia erreichbar. Er befindet sich an den Standorten Duisburg und Dresden und ist bei Fragen oder Anliegen über eine regionale Servicenummer, per E-Mail, Fax oder postalisch erreichbar. Der Kundenservice bearbeitet zentral unter anderem alle Themen im Zusammenhang mit Mietverträgen, Verbrauchs- und Nebenkostenabrechnungen. Er wird nach festgelegten Servicelevels gesteuert, die eine schnelle und verbindliche Beantwortung der Kundenanliegen sichern. Der Kundenservice ist eng auf die Bedürfnisse der Kunden zugeschnitten und mehrsprachig aufgestellt. So kümmern sich z. B. aktuell vier Mitarbeiter um die Anfragen und Belange der arabisch sprechenden Kunden. Unser Kundenservice regelt rund 85 % aller eingehenden telefonischen Anfragen direkt. Kommt es zu Anrufspitzen, hat der Kunde die Möglichkeit, sich über eine „Callback-Funktion“ aktiv zurückrufen zu lassen, wenn die Telefonleitungen besetzt sind.

Speziell für Notfälle ist der Kundenservice über eine Notfall-Hotline an sieben Tage 24 Stunden erreichbar.

Die Mieter können außerdem die Online-Plattform des Kundenservice nutzen. Seit 2011 können sie hier rund um die Uhr auf ihre Vertragsdetails und zusätzliche Funktionen zugreifen.

Mit der Neuauflage unseres **Kundenportals** und der damit verbundenen Integration von „Self-Services“, schafft der Kundenservice eine jederzeitige Erreichbarkeit sowie Funktionalitäten, die den heutigen Erwartungen von Kunden in der Interaktion und Kommunikation entsprechen. So können z.B. wichtige Formulare wie Mietbescheinigungen und Nebenkostenabrechnungen selbständig heruntergeladen oder individuell eingesehen werden. Über einen Messenger Service wird dem potenziellen Mieter in der Neuvermietung auch die eigenständige Terminierung eines Besichtigungstermins ermöglicht. Perspektivisch werden diese Services weiter ausgebaut. Neben dem Beitrag zu einer höheren Kundenzufriedenheit können hier zusätzliche Kosteneffizienzen im Kundenservice erzielt werden.

Das **Reparatur-Center** disponiert die Terminierung der Besuche des jeweiligen lokalen Handwerkers bei unseren Mietern. Dies geschieht in enger Verbindung zu den deutschlandweiten technischen Einheiten, der Technikerorganisation vor Ort. Auch hier werden zukünftig Terminierungen im „Self-Service“ durch Vonovia angeboten.

Die Qualität unserer Nebenkosten- und Hausgeldabrechnungen wurde durch die Zertifizierung ISO 9001:2008 des TÜV Rheinland bestätigt. Die Auszeichnung belegt die Effizienz unserer Prozesse sowie die hohe Qualität unserer Nebenkosten- und Hausgeldabrechnungen.

Durch eine konsequente Vernetzung des Bereichs Nebenkosten mit dem Kundenservice konnte auch im zurückliegenden Jahr die Anzahl der Kundenreklamationen weiter reduziert werden. Gleichzeitig konnten wir durch die transparente Kommunikation mit Mietervereinen und anderen Institutionen das Verständnis für die Nebenkostenabrechnung weiter erhöhen.

#### **Wohnungsnahe Dienstleistungen/Value-add Business**

Im Bereich der wohnungsnahen Dienstleistungen haben wir 2017 unsere gestarteten Initiativen kontinuierlich weiter ausgebaut und zusätzlich mit der Erschließung weiterer Angebote für unsere Kunden begonnen.

#### **Value-add Business**

Das Jahr 2017 war geprägt vom weiteren Ausbau der **Vonovia Mess Service GmbH (VMSG)**. Diese Gesellschaft bündelt die Aktivitäten rund um den konzerninternen Messdienst sowie die Erbringung von Energiedienstleistungen.

Zum Jahresende erfolgte eine automatisierte Zählerablesung (Smart Metering) für 80.000 Wohnungen inklusive der Erbringung der Abrechnungsdienstleistung. Damit wurde der Wert von 30.000 Wohnungen aus dem Vorjahr deutlich aufgestockt. Auch für das kommende Jahr plant die VMSG ein weiteres Wachstum. Die Mieter profitieren von einer automatisierten Zählerfernauslesung, die die persönliche Anwesenheit zum „Ablesestichtag“ überflüssig macht. Durch eine periodische Fernprüfung der Geräte können Geräteausfälle frühzeitig erkannt werden, was Verbrauchsschätzungen zunehmend unnötig macht.

Mit Investitionen in eine **dezentrale Energieerzeugung** realisieren wir im Segment weitere Potenziale. Dazu haben wir auch 2017 erneut in den Ausbau von Photovoltaik investiert und weitere 47 Anlagen in Dresden errichtet. Mit diesem Ausbau betreibt Vonovia ein Photovoltaikportfolio von 206 Anlagen mit einer installierten Gesamtleistung von 5,5 MWp und erzeugt damit jährlich ca. 5.100.000 kWh erneuerbare Energie.

Mit Inkrafttreten des Mieterstromgesetzes 2017 wurde die Rechtsgrundlage geschaffen, lokal erzeugten Strom direkt vor Ort von unseren Mietern nutzen zu lassen. Wir sehen in diesem Bereich großes Wachstumspotenzial und werden die Anstrengungen, unsere Kunden noch direkter an der Energiewende teilhaben zu lassen, weiter verstärken. Für 2018 sind bereits erste Photovoltaikprojekte für Mieterstrom in Planung. Darüber hinaus wird die neue Vonovia Konzernzentrale mit einer 100 kWp Photovoltaikanlage ausgestattet. Der erzeugte Strom wird nahezu vollständig für die Eigenversorgung genutzt.

Auch durch Kraftwärmekopplung konnte mit Hilfe von 27 Blockheizkraftwerken (BHKW) dezentral Strom erzeugt werden. Die hierbei angefallene Wärme wird für die Trinkwassererwärmung und Heizungsunterstützung der Wohngebäude genutzt.

Eine bereits etablierte Dienstleistung ist das **Kabel-TV-Geschäft**. Dieses Geschäftsfeld begann Ende 2011 mit der strategischen Partnerschaft zur Deutschen Telekom. Weitere Partnerschaften mit anderen Kabelnetzbetreibern folgten und ermöglichen, dass heute bereits mehr als 80 % der Vonovia Bestände von Vonovias Multimediatochter mit TV-Signalen versorgt werden. Die ausgestatteten Bestände verfügen über hochbandbreitige Telekommunikationsanbindungen mit Internetbandbreiten von 50 Mbit/s und mehr. Das bestehende Servicegeschäft planen wir mit weiteren Dienstleistungsangeboten sukzessive auszuweiten.

#### **Modernisierung auf Mieterwunsch**

Weiterhin bauen wir im Bereich Value Add die Unterstützung unserer älteren Mieter aus: Insbesondere der **altersgerechte Umbau** der Wohnung und der Badumbau auf Mieterwunsch kommen den Mieterbedürfnissen entgegen. Der Einbau von bodengleichen Duschen und rutschfesten Fliesen erhöht den Komfort und die Sicherheit unserer Kunden. Vonovia kann die notwendigen Materialien in großem Umfang einkaufen und so die Kosten für den Mieter gering halten. Im Jahr 2017 haben wir über 1.000 Bäder auf Mieterwunsch eingebaut. Ziel für die kommenden Jahre ist es, die Anzahl der Bäder auf Mieterwunsch konstant hoch zu halten.

Nach erfolgreichem Abschluss der Pilotphase im Jahr zuvor wurde 2017 das Angebot der **Küchenmodernisierung auf Mieterwunsch** in der Fläche ausgerollt. Für jeden Gebäudetyp werden passgenaue Küchenmodule sowie frei wählbare Zusatzleistungen angeboten. Auch individuelle Planungen im Rahmen des Produktstandards sind möglich. Bei Bedarf können außerdem weitere Renovierungsmaßnahmen in der Küche ausgewählt werden. Dazu zählen Fliesen-, Tapezier-, und Malerarbeiten, die Verlegung neuer Oberböden sowie die Ausstattung der Küche mit neuen Anschlüssen und Steckdosen. Unsere Kunden profitieren auch hier von Preisvorteilen, die sich aufgrund unserer Größe, durch unsere standardisierten, effizienten Prozesse oder bei der Materialbeschaffung ergeben. 2017 wurden erstmals über 100 Küchen auf Mieterwunsch bestellt. Für die

kommenden Jahre rechnen wir mit einem deutlichen Wachstum in diesem Segment.

Für viele Mieter ist zudem das Thema **Einbruchschutz** relevant. Gemeinsam mit dem Landeskriminalamt NRW haben wir ein Angebot entwickelt, welches die Sicherheit der Kunden signifikant erhöht. Die Produktlinie umfasst Fenster- und Balkonsicherungen, eine Türsicherung als Panzerriegel und den Einbau einer Wohnungseingangstür der Widerstandsklasse WK2/RC2 mit oder ohne digitalen Türspion. Diese Produkte werden den Kunden in bundesweiten Roadshows an verschiedenen Standorten vorgestellt und angeboten. Die Mitarbeiter unseres Technischen Services wurden umfassend durch unseren Kooperationspartner Abus geschult. Im Jahr 2018 sollen mindestens 300 Wohnungen über das Programm abgewickelt werden.

#### **Handwerkerorganisation**

Vonovia hat eine leistungsfähige eigene **Handwerkerorganisation (Vonovia Technischer Service)** etabliert. Diese übernimmt fast alle Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten für die immobilienhaltenden Gesellschaften von Vonovia. Diese Handwerkerorganisation führt den Großteil der Investitionsprogramme zur Gebäude- und Wohnungsmodernisierung durch oder koordiniert den Einsatz von Subunternehmern. So kann Vonovia einen Großteil der Modernisierung selber ausführen.

Zweck der eigenen Handwerkerorganisation ist neben der Kosteneinsparungsperspektive die Einhaltung einheitlicher Qualitätsstandards und deren kontinuierliche Steigerung im Kundenservice der Gruppe. Hinzu kommen Vorteile im Einkauf durch Bündelung und Standardisierung. Auch die Kundenzufriedenheit kann durch den direkten Einfluss der Gruppe auf Qualität und Zeiteinteilung steigen.

Im Geschäftsjahr 2017 führte die Handwerkerorganisation rund 586.000 (2016: 679.000) kleinere Reparaturen durch und renovierte rund 40.000 (2016: 40.000) leerstehende Wohneinheiten. Zum 31. Dezember 2017 hatte die gesamte Handwerkerorganisation 4.943 Beschäftigte (2016: 3.765), davon waren 3.640 Handwerker (2016: 2.989), die an 20 Standorten (2016: 18) bundesweit tätig waren.

Darüber hinaus gewährleistet Vonovia die Einhaltung von Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsbestim-

mungen (EHS: Environment, Health & Safety), indem regelmäßige Sicherheitsinspektionen in allen Einheiten durchgeführt werden. Der Fachbereich plant im Bedarfsfall unverzüglich die Implementierung von Abhilfemaßnahmen und verfolgt Änderungen in der EHS-Gesetzgebung.

### **Wohnumfeld**

Das Insourcing im Bereich des Wohnumfelds durch den **Gartenservice** vor allem in Ballungsräumen wurde im Jahr 2017 konsequent fortgeführt. Die mittlerweile über 600 Mitarbeiter kümmern sich um die Bewirtschaftung und Pflege der Freiflächen. Der Bereich des Gartenservice wird seit 2017 auch mit eigenen Mitarbeitern in der Instandhaltung und in Garten- und Landschaftsprojekten komplettiert. Diese Ergänzung ermöglicht zusätzlich eine Ausweitung der Ausbildungsmöglichkeiten im Wohnumfeld. Die Betriebe in Dresden, Berlin und Hannover bilden aktuell 20 Mitarbeiter im Wohnumfeld aus. Das zukünftige Wachstum und Know-how wird auch im Bereich Wohnumfeld vermehrt im Unternehmen selbst generiert. Die Entwicklung von standardisierten Wohnumfeldmodulen (wie Spielflächen und Müllstandplätzen) führt zu weiteren Effizienz- und Kostenvorteilen. Neben der höheren Qualität wird auch in diesem Bereich durch Bündelung und Standardisierung von Beschaffungsprozessen (Verbrauchsmaterialien, Spielgeräte etc.) eine Kosteneinsparung erzielt. Die Maßnahmen im Wohnumfeld tragen zu einer positiven Entwicklung einer Nachbarschaft bei. Optische Aufwertungen und der Abbau von Angsträumen führen zu einer höheren Kundenzufriedenheit.

Insbesondere bei den Quartiersentwicklungen von Vonovia spielt das Wohnumfeld eine wichtige Rolle. So können über Wohnumfeldmaßnahmen, wie der Schaffung neuer Grün- und Spielplatzflächen und der Gestaltung von kommunikativen Quartierszentren außerhalb der Gebäude, kurzfristig eine Erhöhung der Akzeptanz von Umbaumaßnahmen sowie langfristig echte Mehrwerte für die Mieter geschaffen werden. Gerade in urbanen Umfeldern wird das Thema Erholungsräume aktuell und zukünftig ein immer wichtiger werdender Faktor für die Bewertung von Wohnqualität.

Über Projekte, wie zum Beispiel die Etablierung von Gemeinschaftsgärten für Mieter, können gerade in Quartieren mit kulturellen Herausforderungen und in schwierigen Umfeldern Beiträge geleistet werden,

um die gesellschaftliche Entwicklung positiv voranzubringen. Eine solche Entwicklung hat wiederum auch nachweislich langfristige Vorteile hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten.

### **Beschaffung**

Da die Materialbeschaffung zentral über den Einkauf von Vonovia abgewickelt wird, kann das Risiko der Verwendung gefährlicher oder giftiger Stoffe minimiert werden. Zum Schutz von Mitarbeitern und Mietern sichern wir die Unbedenklichkeit von Materialien mit einem systemischen Gefahrstoffmanagementsystem von TÜV Rheinland (TOGs®) ab. Sämtliche Informationen werden online in einem Gefahrstoffverzeichnis zentral erfasst, bewertet und dokumentiert. Dadurch haben wir innerhalb unserer eigenen Handwerkerorganisation eine optimale Grundlage für Gefährdungsbeurteilungen sowie Betriebs- und Handlungsanweisungen. Unsere Nachunternehmer verpflichten wir über unsere Kontrakte, AEBs (Allgemeine Einkaufsbedingungen) und den Geschäftspartnerkodex zur Einhaltung unserer Standards. Ziel ist es, Risiken zu minimieren. So wird bei Modernisierungsmaßnahmen ausschließlich auf ausgewählte und geprüfte Materialien zurückgegriffen, zu deren Verwendung wir unsere ausführenden Unternehmen explizit verpflichten. Kontinuierlich beschäftigen wir uns dabei auch mit Produktinnovationen, um für unsere Kunden das beste Produkt zu schaffen. Beispielsweise projektierten wir 2017 in Dortmund eine Fassadendämmung aus Hanf und beschäftigen uns vermehrt mit dem Einsatz von Mineralwolle als Dämmstoff.

Mit unserem Geschäftspartnerkodex für Nachunternehmer und Lieferanten formulieren wir unsere Erwartungshaltung an Integrität, Zuverlässigkeit sowie wirtschaftlich und rechtlich korrektes Verhalten und sichern dieses ab. Hierzu zählen insbesondere die Bekämpfung von Korruption, die Verpflichtung zum Ausschluss von Schwarzarbeit und zur Zahlung des gesetzlichen Mindestlohns sowie die Einhaltung der gültigen deutschen Regelungen zu Arbeitssicherheit, der Rechte von Mitarbeitern und der gültigen Umweltgesetzgebung.

2018 werden wir unsere Aktivitäten zur Überprüfung unserer Richtlinien und Kodizes ausweiten und ein Konzept zur jährlichen Auditierung der Lieferanten erarbeiten, um potenzielle Risiken auch weiterhin konsequent zu reduzieren.

### **Wohneigentumsverwaltung**

Vonovia bietet über ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft Vonovia Immobilien-Treuhand GmbH (VIT) **Wohneigentumsverwaltung** an. Diese ist über sechs regionale Teams an 22 Bürostandorten bundesweit tätig. Die VIT ist einer der größten Hausverwalter in Deutschland. Sie ist auch für externe Wohnungseigentümergemeinschaften in der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gemäß Wohnungseigentumsgesetz tätig und bietet darüber hinaus die Komplettverwaltung von separaten Immobilien an.

Zum 31. Dezember 2017 hat die VIT 2.170 Wohnungs-eigentümergemeinschaften (2016: 2.240) mit 72.483 Wohn- und gewerblichen Einheiten (2016: 72.247) betreut. Davon gehörten 16.442 Wohneinheiten (2016: 17.208) Vonovia, 56.041 Einheiten wurden für Dritte verwaltet (2016: 55.039).

Neben diesen Dienstleistungen bietet Vonovia seinen Kunden Zugang zu bundesweiten Rahmenverträgen mit Handwerkern und anderen Dienstleistern zu Sonder-konditionen. Auch Dienstleistungen im Zusammenhang mit der technischen Gebäudeevaluierung werden von der VIT für externe Eigentümer angeboten.

### **Instandhaltung/Modernisierung/Neubau/Quartiers-entwicklung**

Für das Erreichen des wirtschaftlichen Ziels „Ausbau unseres Unternehmenswerts“ spielt die Qualität unseres Bestands eine besonders große Rolle. Dementsprechend setzen wir uns im Unternehmensalltag intensiv mit ihr auseinander. Bestandsqualität hat für uns zwei Facetten: Zum einen ist es wichtig, dass unsere Objekte baulich in gutem Zustand sind, zum anderen wollen wir Ertrag und Wert unseres Portfolios durch Neubau, ganzheitliche Quartiersentwicklungen sowie An- und Verkauf erhöhen.

### **Instandhaltung und Modernisierung**

Über die **Instandhaltung** erhalten und pflegen wir die Substanz unserer Gebäude. Sie zählt zu den regelmäßig getätigten und teilweise langfristig geplanten wirtschaftlichen Aufwendungen. Über die Kontinuität werden Auftragsspitzen vermieden und Kapazitäten gleichmäßig verteilt.

**Modernisierungsmaßnahmen** sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs-

und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Modernisierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inkl. der Wärme- und Stromversorgung. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierung erfolgt eine Aufwertung innerhalb der abgeschlossenen Wohnraumfläche. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

Über Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen investieren wir kontinuierlich in unseren Bestand. Als führendes Wohnungsunternehmen haben wir hierbei die besondere Möglichkeit, über den Einsatz standardisierter Verfahren und Materialien Skaleneffekte bei unseren Investitionstätigkeiten zu erzielen. Sofern angemessen und technisch möglich, verwenden wir bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einheitliche Produkte. Über die hierdurch erreichbaren Volumina können wir besondere Konditionen mit unseren Lieferanten vereinbaren, die entweder eine höhere Qualität bei gleichbleibendem Preis oder einen kostengünstigeren Einkauf der zu verbauenden Materialien ermöglichen. Die exklusive Bauausführung über unseren Technischen Service erlaubt es zudem, auch über die große Zahl von wiederkehrenden Aufträgen, die Leistungsprozesse so zu gestalten, dass die erforderlichen Maßnahmen ressourcenoptimal und mit kurzen Bauzeiten durchgeführt werden können. Dies spart weitere Kosten und führt über schnellere Wiedervermietungen zu Ertragssteigerungen.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung inklusive Neubau lag 2017 mit 51,00 €/m<sup>2</sup> rund 38% über dem Vorjahreswert von 36,84 €/m<sup>2</sup>. Dies ist im Wesentlichen auf das deutlich gestiegerte Modernisierungsvolumen sowie das gestiegerte Neubauvolumen zurückzuführen.

Vonovia wird das Investitionsprogramm weiter ausrollen. Für 2018 wurde ein Investitionsprogramm in Höhe von rund 1 Mrd. € beschlossen. Schwerpunkte sind die energetische Modernisierung und die Schaffung neuen Wohnraums.

Im Rahmen der energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden wir bei Projekten, die im Jahr 2017 begonnen haben, Fassaden, Kellerdecken und Dachböden für eine Wohnfläche von über 1.000.000 m<sup>2</sup> dämmen. Auch die Optimierung bzw. Erneuerung

von Heizungsanlagen stand im vergangenen Jahr auf dem Maßnahmenkatalog – hiervon profitieren rund 15.000 Wohnungen. All diese Maßnahmen senken den Energieverbrauch, wodurch sich auch der Ausstoß von CO<sub>2</sub> vermindert. Dabei kommt der verringerte Energieverbrauch nicht nur der Umwelt zugute, sondern auch unseren Mietern in Form geringerer Heizkosten. Zusätzlich profitieren unsere Kunden vom verbesserten Wohnwert unserer Immobilien. Eine wesentliche Stütze bei der Refinanzierung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen bilden Finanzmittel der KfW-Bank oder der Europäischen Investitionsbank (EIB).

Investitionen im Teilportfolio „Modernisierung“ beziehen sich auf wohnwertsteigernde Maßnahmen, die oftmals auch mit einem altersgerechten Umbau einhergehen. 2017 haben wir deshalb in diesem Teilportfolio Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von über 200 Mio. € realisiert. Über 11.000 Wohnungen sind

im Jahr 2017 fertiggestellt worden. Umgebaut wurde, wenn bautechnisch möglich, nach Standards aus dem KfW-Programm 159 „Altersgerecht Umbauen“.

Die Entscheidung über eine Bestandsinvestition wird sowohl aus operativen als auch aus strategischen Gründen getroffen. In jedem Fall unterstützt sie die Ziele von Vonovia und nicht zuletzt die Kundenzufriedenheit. Die Investitionen erstrecken sich über den gesamten Bestand in den entsprechenden Teilportfolios und über das gesamte Bundesgebiet. Vonovia ist bestrebt, bei seinen technischen Maßnahmen nicht nur den Stand der Technik und die einschlägigen Vorgaben einzuhalten, sondern auch in der Zukunft liegende Entwicklungen zu antizipieren und, wo möglich, schon umzusetzen.

Die nachfolgende Tabelle spiegelt unser Modernisierungsvolumen der letzten Jahre wider:

Programmjahr <sup>1</sup>	Investitionssumme <sup>2</sup> (in Mio. €)	Einheiten	Rendite <sup>3</sup> (in %)
Ø 2010-2013	49	3.257	6,9
2014	163	12.934	7,5
2015	343	17.690	7,8
2016 <sup>4</sup>	483	30.544	7,7
2017 <sup>5</sup> (Forecast)	951	43.000	7,3

1 – „Programmjahr“ ist im Regelfall definiert als das Kalenderjahr, in dem der Baubeginn der jeweiligen Maßnahme stattfand.

2 – „Investitionssumme“ beinhaltet alle Kosten der durchgeföhrten Maßnahmen exkl. der intern anfallenden Personalkosten, z.B. für die Programmkoordination oder für die im Konzern beschäftigten Bauleiter.

3 – „Rendite“ bezeichnet die statische Netto-Anfangsrendite und errechnet sich für den Bereich „Gebäudemodernisierung“ aus der Veränderung des Bewirtschaftungsertrags (d.h. Veränderungen der Miete und des Leerstands) zu den externen Planungs- und Baukosten der Maßnahme. Messpunkt ist der Dezember des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres. Im Bereich „Wohnungsmodernisierung“ wird die Differenz aus der letzten Miete vor der Sanierungsmaßnahme und der nach erfolgter Sanierung erzielten Neuvermietungsmiete den Baukosten der Maßnahme gegenübergestellt. Messpunkt ist hier die Jahresmitte des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres.

4 – Durch die Komplexität der Maßnahmen lassen sich noch nicht für alle angestößenen Projekte finale Erfolgsmessungen durchführen.

Daher stellt der Wert für 2016 eine Hochrechnung dar. Diese basiert auf den bereits abgerechneten Projekten sowie auf dem aktuellsten Wissenstand zu Kosten, Mieten und Leerständen für die noch nicht abgerechneten Projekte.

5 – Der „Forecast“-Charakter für das Programmjahr 2017 ergibt sich aus der Erfolgsmessung zur Mitte bzw. zum Ende des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres und wird somit erst Mitte 2018 (Wohnungsmodernisierung) bzw. Ende 2018 (Gebäudemodernisierung) final ermittelt.

Die Ausweitung der Investitionsprogramme hat eine Anpassung der Steuerungslogik notwendig gemacht. Vorstand und Aufsichtsrat haben daher 2017 beschlossen, die gestiegenen Investitionsvolumina und die Komplexität der einzelnen Investitionsprogramme durch die Kenngröße „IRR“ abzubilden: Die Internal Rate of

Return oder Interne Zinsfuß-Methode wird den Investitionsbausteinen „Neubau“ und „Quartiersentwicklungen“ von Vonovia besser gerecht, da hiermit der wirtschaftliche Erfolg von Investitionen mit Zahlungsströmen über mehrere Perioden abgebildet wird. Diese Darstellung gilt erstmals für das Investitionsprogramm 2018:

Programmjahr	Investitionssumme (in Mio. €)	Einheiten	IRR (in %)
2018 (Budget)	~1.000	~40.000	~8

### Neubau

Die drängendste Herausforderung der Wohnungswirtschaft in Deutschland ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in zentralen Lagen. Vonovia beteiligt sich aktiv daran, diesen neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Vonovia unterscheidet bei seinen **Neubauaktivitäten** zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken. Auf bebauten Grundstücken schaffen wir neuen Wohnraum durch Dachgeschossaufstockungen und -ausbauten. Auf unbebauten Grundstücken schaffen wir durch die Erstellung neuer Gebäude neuen Wohnraum. Beide Maßnahmen haben gemeinsam, dass wir hierbei immer die serielle Fertigung bei modularer Bauweise im Fokus haben.

„Modular“ bedeutet, dass Gebäude aus standardisierten Elementen im Werk errichtet werden, die Lieferung erfolgt direkt zur Baustelle. Vor Ort müssen die Module lediglich zusammengebaut werden. Dabei verfolgt Vonovia drei Ansätze: Betonfertigbau, Holzhybrid und Stahlskelett. Kürzlich hat das Unternehmen für den Betonfertigbau einen Rahmenvertrag mit einem großen Hersteller geschlossen. Durch diese standardisierte Bauweise können sowohl die Kosten für den Wohnungsbau als auch die Bauzeit erheblich reduziert werden. Auf diese Weise ist Vonovia schneller in der Lage, neuen Wohnraum zu schaffen. Außerdem sind die Kosten nicht nur geringer, sondern auch besser kalkulierbar als bei anderen Bauformen. Der große Vorteil: Durch die effizientere Bauweise können die neuen Wohnungen entsprechend auch zu bezahlbaren Mieten angeboten werden.

Insgesamt wurde 2017 der Neubau von über 1.000 Wohnungen auf den Weg gebracht, von denen ein Teil bereits fertiggestellt werden konnte. Die ersten Erfahrungen aus den Jahren 2016 und 2017 dienen als wichtige Erfahrungsgrundlage für die deutliche Ausweitung des Neubauvolumens in den kommenden Jahren. Nach Bochum und Dortmund stehen nun u.a. Neubauten in München, Bremen, Hamburg, Berlin und Frankfurt an.

### Quartiersentwicklungen

Wir verstehen Quartiersentwicklung als ganzheitlichen Ansatz zur Entwicklung ganzer Stadtgebiete. Räumlich zusammenhängende Gebäude-Ensembles, ihr Umfeld und der Stadtteil werden als Einheit betrachtet. Die

Entwicklung erfolgt unter Berücksichtigung sowohl wirtschaftlicher als auch gesellschaftlicher Kriterien. Dabei schauen wir bewusst auf die langfristige Entwicklung eines Quartiers. Ziel ist die Wertsteigerung des Immobilienbestandes, was sich für unsere Kunden in einer wahrnehmbaren Aufwertung des Wohnraumes und der Qualität des Quartiers niederschlägt.

### Aktive Einbindung der Mieter in Quartiersentwicklungs-konzepte

Die zuvor beschriebenen Investitionsmaßnahmen zur Instandhaltung, Modernisierung, Wohnumfeldgestaltung und Neubau/Dachgeschossaufstockung werden in einem mehrjährigen Bebauungsplan im Rahmen einer Quartiersentwicklung gebündelt und um weitere Maßnahmen ergänzt. Diese umfassen die Verbesserung der Infrastruktur, eventuell vorzunehmende Rückbauten, die Realisierung ganzheitlicher Energiekonzepte sowie städtebauliche Thematiken. Sehr wichtig bei der Umsetzung von Quartiersmaßnahmen ist auch die Berücksichtigung sogenannter „weicher“ Faktoren. Dabei sind oftmals divergierende Interessen zu berücksichtigen. Über die aktive Einbindung der Bewohnerschaft, öffentlicher Interessengruppen und weiterer Stakeholder im Quartier sowie die Kooperation mit Ländern und Kommunen werden Lösungsansätze für ein lebenswertes Quartier erarbeitet. Vor diesem Hintergrund versuchen wir, unsere Mieterschaft immer frühzeitig über die geplanten Maßnahmen zu informieren und im Zuge dessen für eine aktive Mitarbeit zu gewinnen. So binden wir unsere Mieter u.a. bei der Gestaltung des Wohnumfelds (z.B. über Mieterworkshops zur aktiven Fassaden- und Spielplatzgestaltung, Wegeführungen, etc.) ein.

### Kooperationen mit sozialen Trägern als wichtiger Konzept-baustein

Wir sind uns bewusst, dass eine effektive, nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität unserer Kunden nicht allein mit den genannten Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz und Infrastruktur erreicht werden kann. Daher wollen wir auch mit sozialen Projekten (wie etwa einer Kooperation mit den Johannitern in Berlin) das Zusammenleben und den Austausch in einem Quartier fördern und so z.B. auch unseren älteren Kunden die Möglichkeiten bieten, möglichst lange im gewohnten Umfeld zu bleiben. Die bedarfsoorientierten Kooperationen mit sozialen Trägern oder gesellschaftlichen Akteuren sind ein wichtiger

Konzeptbaustein bei einer Quartiersentwicklung. Weitere Bausteine können die Förderung von Bildungs- und Kulturprojekten sein (z. B. das Künstler-Residenz-Stipendium Essen). Hier stehen uns unterschiedliche Instrumente zur Umsetzung zur Verfügung, wie etwa die Förderung über unsere Stiftungen oder die Bereitstellung von Räumlichkeiten. Darüber hinaus prüfen wir fortlaufend mögliche Innovationen im Rahmen einer Quartiersentwicklung, um Trends und Chancen frühzeitig zu erkennen. Hierzu gehören Themen zur Elektromobilität, Photovoltaik, Regenwasserrückgewinnung oder Digitalisierung.

#### **Zielgruppenspezifische Ausrichtung der Maßnahmen, systematisches Vorgehen**

Eine ganzheitliche Quartiersentwicklung hat immer auch Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung, die über die Verbesserung der existierenden Infrastruktur hinausgeht. So kommt es oftmals auch zu einer Stärkung der lokalen Grundversorgung und einer höheren Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier. Durch Zusammenarbeit mit Städten und Kommunen erreichen wir eine ganzheitliche Entwicklung im Quartier. Alle Maßnahmen zusammen wirken heute und in Zukunft, deshalb ist eine zielgruppengenaue Ausrichtung der Maßnahmen unabdingbar. Wir verfolgen Quartiersentwicklung in allen Geschäftsbereichen als strategische Ergänzung zu unseren Investitionsprogrammen bundesweit. Die Projekte und Quartiere sind spezifisch, der Prozess und das Vorgehensmodell erfolgen systematisch vom Konzept bis zur Umsetzung. Mit einem freigegebenen Investitionsvolumen von über 350 Mio. € seit 2016 glauben wir, unsere Quartiere nachhaltig zu verbessern und erwarten auch für die Zukunft den Start weiterer Quartiersentwicklungen.

## **Portfoliostruktur**

Zum 31. Dezember 2017 hatte die Gruppe ein deutschlandweites Immobilienportfolio bestehend aus 344.586 Wohneinheiten, 89.588 Garagen und Stellplätzen sowie 3.888 gewerblichen Einheiten. Unsere Standorte erstrecken sich auf 576 Städte und Gemeinden. Hinzu kommen 62.631 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden. Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand der Gruppe handelt es sich um Mehrfamilienhäuser.

Die Gesamtwohnfläche des deutschen Immobilienportfolios der Gruppe betrug zum 31. Dezember 2017 21.530.449 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 62 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Wohneinheit besteht aus zwei oder drei Zimmern, Küche und Bad.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2017 2,5 % und Vonovia erzielte eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 6,27 € pro m<sup>2</sup>. Die annualisierte Ist-Miete betrug für Wohnungen 1.579,6 Mio. €, für Gewerbeeinheiten 49,5 Mio. € und für Garagen und Stellplätze 26,8 Mio. €.

Ergänzt wird das Portfolio der Gruppe um unser österreichisches Wohnungsportfolio, bestehend aus 2.058 Wohneinheiten mit Schwerpunkt in Wien.

#### **Bestandsveränderungen**

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2017 wurde durch die Übernahme der conwert Immobilien Invest SE ein Portfolio mit 23.543 Wohnungen und Bestandsschwerpunkten in den wachsenden Städten Leipzig, Berlin, Potsdam, Dresden und Wien in unser Portfolio übernommen.

Zum Zeitpunkt der Übernahme stellte sich das conwert-Ankaufsportfolio wie folgt dar:

<b>conwert</b>	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete		
			Leerstand (in %)	(p. a. in Mio. €)	(€/m <sup>2</sup> /Monat)
Deutschland	21.298	1.376	2,7	93,4	5,81
Österreich	2.245	156	2,4	11,0	6,03
<b>Gesamt</b>	<b>23.543</b>	<b>1.531</b>	<b>2,7</b>	<b>104,4</b>	<b>5,84</b>

Im Laufe des Jahres 2017 wurden in Umsetzung der Portfolio-Management-Strategie in mehreren Teilverkäufen Objekte des „Non-Core“- und „Non-Strategic“-Bestandes veräußert.

Zum Zeitpunkt der Veräußerungen stellten sich die abgegebenen Portfolios wie folgt dar:

				Ist-Miete (p. a. in Mio. €)	Ist-Miete (€/m <sup>2</sup> /Monat)
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)		
Paketverkäufe	5.865	366	7,0	20,9	5,12

Neben den Zukäufen bzw. Verkäufen größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Vonovia im Jahr 2017 um Zugänge aus taktischen Akquisitionen, dem Neubau von Wohnungen, dem Ausbau von Dachgeschossen und durch Verkäufe von Eigentumswohnungen aus unserem Privatisierungspotfolio und von Mehrfamilienhäusern aus dem „Non-Core“- und „Non-Strategic“-Bestand. Außerdem kam es im Rahmen unserer regelmäßigen Portfolioüberprüfung aufgrund strategischer Neubewertungen zu Umwidmungen von Beständen innerhalb des Gesamtportfolios. Im Rahmen der Überarbeitung haben wir zusätzlich zur strategischen Neubewertung der Bestände auch zwei Anpassungen in der Bestandsgliederung umgesetzt:

1. Die beiden bisherigen Investitionsteilportfolios „Gebäudemodernisierung“ und „Wohnungsmodernisierung“ werden in einem neuen Teilportfolio „Modernisierung“ gebündelt. Damit lässt sich die stark ausgeweitete Vielfalt der Vonovia Investitionsprogramme umfassender abbilden, sie vermeidet Überschneidungen und bleibt gleichzeitig einfach.
2. Durch die laufenden Abverkäufe aus den beiden bisherigen Teilportfolios „Non-Strategic“ und „Non-Core“ ist es sinnvoll, die verbleibenden Verkaufsobjekte, die nicht für die Wohnungsprivatisierung vorgesehen sind, in einem einheitlichen Teilsegment „Verkauf“ zu bündeln.

Das Wohnimmobilienportfolio von Vonovia stellt sich nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neu-einschätzung aller Potenziale zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

31.12.2017	Verkehrswert*		Ist-Mieten-Multiplikator	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )
	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )			
<b>Strategic</b>	30.508,0	1.492	19,8	319.014	19.817
Aktives Management	10.252,9	1.494	18,6	101.697	6.311
Modernisierung	20.255,1	1.492	20,4	217.317	13.507
<b>Privatisierung</b>	1.509,7	1.522	21,1	14.099	976
<b>Verkauf</b>	535,6	702	12,9	11.473	737
<b>Vonovia Deutschland</b>	32.553,3	1.466	19,7	344.586	21.530
<b>Vonovia Österreich</b>	551,6	2.194	26,2	2.058	142
<b>Gesamt</b>	<b>33.104,9</b>	<b>1.475</b>	<b>19,7</b>	<b>346.644</b>	<b>21.672</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 331,4 Mio. € für unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte, Anlagen im Bau und Sonstige.

Leerstand (in %)	Ist-Miete				Veränderung organisch (in %)	Annahme Mietentwicklung CBRE (5 Jahre)
	Gesamt (p.a. in Mio. €)	Wohnen (p.a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)			
2,3	1.543	1.470	6,33		4,3	3,4
2,3	550	484	6,55		4,6	3,2
2,2	993	986	6,22		4,2	3,4
3,4	72	69	6,13		2,0	3,6
8,4	41	40	4,93		1,8	2,0
2,5	1.656	1.580	6,27		4,2	3,3
2,9	21	11	6,51		-	n/a
2,5	1.677	1.590	6,27		4,2	n/a

Um die Transparenz in der Darstellung des Portfolios zu erhöhen, haben wir unser Portfolio in der Berichterstattung beginnend mit dem Jahr 2016 erstmals ergänzend nach **15 Regionalmärkten** gegliedert dargestellt. Bei der Gliederung der Regionalmärkte haben wir uns an den Wohnungsmarktregionen in Deutschland orientiert. Dabei handelt es sich um Kernstädte und deren Umland, vor allem Metropolregionen. Mit diesen für Vonovia besonders relevanten Regionalmärkten nehmen wir eine Zukunftsperspektive ein und geben einen Überblick über unser strategisches Kernportfolio.

Gemessen am Verkehrswert befinden sich 90 % unseres Gesamtportfolios 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“ (6 % gemessen am Gesamtverkehrswert). Unsere Verkaufsbestände aus dem Teilportfolio „Verkauf“ und Privatisierungsbestände an Standorten, die keine strategischen Bestände enthalten, sind in der Darstellung nach den Regionalmärkten nicht enthalten.

Unser strategisches Kernportfolio stellt sich zum 31. Dezember 2017 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

Regionalmarkt	Verkehrswert*					
	(in Mio. €)	(in €/m²)	Ist-Mieten-Multiplikator	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	
Berlin	5.181,9	2.035	26,6	38.664	2.449	
Rhein-Main-Gebiet	3.525,1	1.946	21,0	27.921	1.781	
Rheinland	3.240,3	1.581	19,4	29.753	1.992	
Südliches Ruhrgebiet	2.884,2	1.051	15,8	43.900	2.682	
Dresden	2.875,2	1.230	18,1	38.563	2.193	
Hamburg	1.940,1	1.795	21,6	16.534	1.048	
München	1.820,2	2.771	29,1	9.708	639	
Stuttgart	1.742,0	1.893	20,9	14.152	891	
Nördliches Ruhrgebiet	1.417,5	854	13,4	26.532	1.640	
Hannover	1.297,5	1.374	18,5	14.592	926	
Kiel	992,3	1.192	17,2	13.801	802	
Bremen	913,9	1.230	19,1	11.905	722	
Leipzig	763,3	1.229	18,4	9.174	588	
Westfalen	667,0	1.075	16,0	9.471	613	
Freiburg	545,0	1.949	23,0	4.048	277	
Sonstige strategische Standorte	2.102,8	1.404	18,4	23.172	1.464	
<b>Gesamt strategische Standorte Deutschland</b>	<b>31.908,2</b>	<b>1.495</b>	<b>19,8</b>	<b>331.890</b>	<b>20.705</b>	
Österreich	551,6	2.194	26,2	2.058	142	

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 331,4 Mio. € für unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte, Anlagen im Bau und Sonstige.

Schon die Betrachtung der größten Regionalmärkte von Berlin über das Rhein-Main-Gebiet, das Rheinland, das südliche Ruhrgebiet über Dresden und Hamburg bis

München zeigt unsere deutschlandweit ausgewogene Präsenz in starken Märkten.

Ergänzt werden diese Schwerpunkte vor allem durch stark prosperierende Regionen wie zum Beispiel Hannover, Leipzig und Freiburg.

Die Steigerung der Ist-Mieten zeigt, dass wir deutschlandweit in der Lage sind, hohe Wachstumsraten zu erzielen, ohne dass wir dabei von den Gegebenheiten in einzelnen Wachstumsmärkten abhängig sind.

Die Grundlage dafür bildet unser Geschäftsmodell, das neben der professionellen Bewirtschaftung auch alle Investionspotenziale erfolgreich hebt: Zum Beispiel modernisieren wir seit Jahren unsere Gebäude und Wohnungen und das zahlt sich aus.

Leerstand (in %)	Ist-Miete				Veränderung organisch (in %)	Annahme Mietentwicklung CBRE (5 Jahre)
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)			
1,5	195	184	6,35		3,9	4,3
1,4	168	162	7,70		3,8	3,4
2,6	167	159	6,82		3,8	3,1
2,9	183	176	5,64		4,2	2,9
2,4	159	148	5,79		5,7	3,7
2,0	90	85	6,86		5,2	3,3
0,8	62	59	7,71		3,1	4,8
1,5	83	79	7,53		2,4	3,1
3,4	105	102	5,37		3,6	2,5
2,7	70	67	6,21		5,2	2,9
1,8	58	55	5,81		5,7	3,2
2,9	48	45	5,42		3,2	3,6
4,0	41	39	5,74		2,6	2,9
1,9	42	41	5,64		4,1	3,0
0,9	24	23	6,98		3,8	4,1
2,3	114	110	6,40		5,2	3,3
<b>2,3</b>	<b>1.608</b>	<b>1.534</b>	<b>6,32</b>		<b>4,2</b>	<b>3,4</b>
2,9	21	11	6,51		-	n/a

# Unternehmenssteuerung

## Steuerungsmodell

Unsere Unternehmenssteuerung ist ausgerichtet auf unsere Unternehmensstrategie. Diese haben wir im Geschäftsjahr 2017 erfolgreich fortgesetzt. Einzelheiten dazu sind im vorangegangenen Kapitel Strategie detailliert dargestellt. → [S.35 ff.](#) Im Rahmen der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir die drei Segmente **Bewirtschaftung, Value-add Business** (vormals „Extension“) und **Vertrieb**.

## Steuerungskennzahlen

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

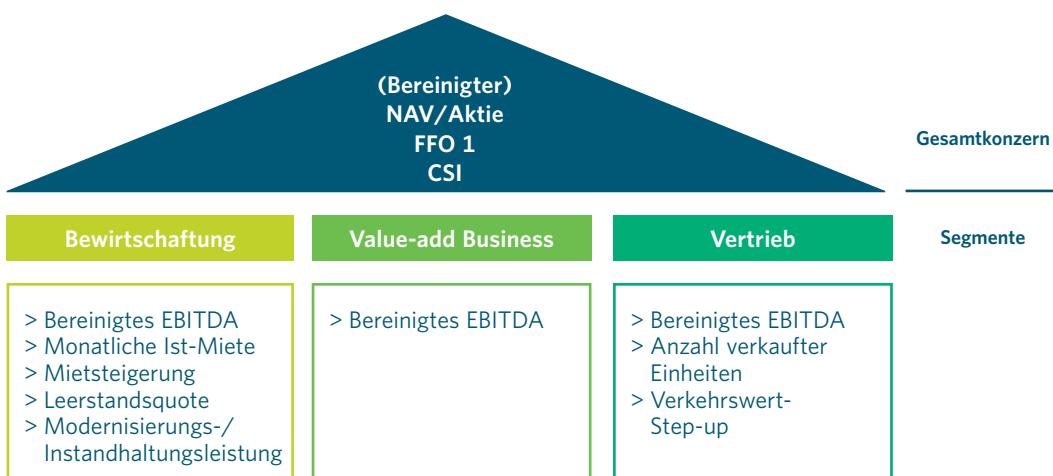
Um die Ausrichtung der Geschäftstätigkeiten auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts sicherzustellen, betreiben wir ein konzernweit integriertes Planungs- und Controllingsystem, das auf zentrale

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 und den jeweils aktuellen Prognosen. Daraus abgeleitet wird das Geschäft zielgerichtet gesteuert und erforderliche Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet und nachverfolgt.

Wir unterscheiden **finanzielle** und **nicht-finanzielle Steuerungskennzahlen**.

### Finanzielle Steuerungskennzahlen

Auf Gesamtkonzernebene steht die Steigerung des Unternehmenswerts im Mittelpunkt unseres Handelns. Das Wachstum aus der operativen Geschäftstätigkeit, die Modernisierungsleistung sowie die Bewertung unseres Immobilienvermögens sind dabei maßgeblich für die Wertentwicklung unseres Unternehmens, die



sich branchenüblich im **Net Asset Value (NAV)** ausdrückt. Dabei orientieren wir uns hinsichtlich der Ermittlung des NAV an den „Best Practice Recommendations“ der EPRA (European Public Real Estate Association). Steuerungsrelevant ist der bereinigte NAV/Aktie nach Korrektur des Goodwill.

### Berechnung bereinigter NAV

	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia
(+)	Latente Steuern auf Investment Properties und zur Veräußerung gehaltene Immobilien
(+/-)	Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente
(-/+)	Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente
=	<b>EPRA NAV</b>
(-)	Goodwill
=	<b>Bereinigter NAV</b>

Für die Steuerung der nachhaltigen operativen Ertragskraft unseres Geschäfts ist die branchentypische Kennzahl **Funds from Operations 1 (FFO 1)** führend. Sie lässt sich aus dem Periodenergebnis ableiten.

### Berechnung FFO 1

	Periodenergebnis
(+)	Finanzergebnis
(+)	Ertragsteuern
(+)	Abschreibungen
(-)	Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties
=	<b>EBITDA IFRS</b>
(+)	Sondereinflüsse
(+/-)	Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien
	Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen
(-)	
=	<b>Bereinigtes EBITDA</b>
(-)	Bereinigtes EBITDA Vertrieb
=	<b>Bereinigtes EBITDA Operations</b>
(-)	Zinsaufwand FFO
(-)	Laufende Ertragsteuern FFO 1
=	<b>FFO 1 (Funds from Operations 1)</b>

Ausgehend vom Periodenergebnis ergibt sich das **EBITDA IFRS**, das heißt, das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen und der zusätzlichen Eliminierung des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties.

Mit der Bereinigung um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte, Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien sowie Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ermittelt sich das **bereinigte EBITDA**. Dieses teilt sich auf in die Segmentergebnisse **bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung**, **bereinigtes EBITDA Value-add Business** und Konsolidierungseffekte, die im **bereinigten EBITDA Sonstiges** zusammengefasst sind, sowie bereinigtes **EBITDA Vertrieb**.

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

### Berechnung bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

	Mieteinnahmen Bewirtschaftung
(-)	Aufwendungen für Instandhaltung
(-)	Operative Kosten Bewirtschaftung
=	<b>Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung</b>

Neben den Aufwendungen für **Instandhaltung** investieren wir in großem Umfang in unsere Immobilienbestände. Hierfür unterscheiden wir in **substanzwährende Investitionen** sowie in **wertschaffende Investitionen** in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Die Gesamtsumme aller **Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen** beinhaltet die zu Marktpreisen bewerteten Leistungen der konzerneigenen Handwerkerorganisation sowie eingekaufte Drittleistungen. Sie gibt die Höhe der werterhaltenden und wertsteigernden Maßnahmen in unserem Immobilienbestand wieder.

Das Segment Value-add Business umfasst alle Geschäftaktivitäten, mit denen wir unser Kerngeschäft um kundenorientierte Dienstleistungen ergänzen, die einen engen Bezug zum Vermietungsgeschäft haben und/oder dieses beeinflussen. Die Steuerung dieser

Geschäftsaktivitäten erfolgt über das bereinigte **EBITDA Value-add Business**.

### Berechnung bereinigtes EBITDA Value-add Business

	Erträge Value-add Business
(-)	Operative Kosten Value-add Business
=	<b>Bereinigtes EBITDA Value-add Business</b>

Die Summe aus den bereinigten EBITDA Bewirtschaftung, Value-add Business und Sonstiges, das die Konsolidierungseffekte zwischen diesen beiden Segmenten beinhaltet, spiegelt das Ergebnis unseres gesamten operativen Kerngeschäfts wider und ergibt das **bereinigte EBITDA Operations**.

Da die Finanzierung ein elementarer Bestandteil für den Erfolg unserer Geschäftstätigkeit ist, vermindern wir die Summe dieser operativen Ergebnisgrößen um den laufenden Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse (**Zinsaufwand FFO**) sowie zusätzlich um die auf sie entfallenden laufenden Ertragsteuern und erhalten so das **FFO 1** als Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Geschäfts.

Vermindert man das FFO 1 um die substanzwahrenden Investitionen, erhält man das **AFFO**. Dieses spiegelt somit die nachhaltige Ertragskraft nach Abzug aller notwendigen Investitionen in unsere Immobilienbestände wider.

Beide führenden Steuerungsgrößen, Bereinigtes NAV und FFO 1, beziehen wir immer auch auf die Anzahl der Aktien, um den nachhaltigen Ertrag sowie den Unternehmenswert pro Aktie transparent zu machen.

Der Vertrieb 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 bereinigten **EBITDA Vertrieb**.

### Berechnung bereinigtes EBITDA Vertrieb

	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien
(-)	Buchwerte der veräußerten Vermögenswerte
(+)	Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte
=	<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)</b>
(-)	Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien
(+)	Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien
=	<b>Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>
(-)	Vertriebskosten
=	<b>Bereinigtes EBITDA Vertrieb</b>

Das bereinigte EBITDA Vertrieb stellt den erzielten Erlösen 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 bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

Addiert man zum FFO 1 das bereinigte EBITDA Vertrieb und berücksichtigt zudem die laufenden Ertragsteuern des Segments Vertrieb, ergibt sich das **FFO 2**. Das FFO 2 zeigt somit die in der Periode erwirtschafteten operativen Erträge aus allen unseren Geschäftstätigkeiten.

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

Alle hier dargestellten finanziellen Kennzahlen sind sogenannte „**Non-GAAP**“-Measures, 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.

### Nicht-finanzielle Steuerungskennzahlen

Als Werttreiber für unsere finanziellen Steuerungsgrößen liegen in gleicher Weise auch nicht-finanzielle operative Kennzahlen in unserem Fokus, die wir als unterstützende Steuerungsgröße betrachten.

Wir bieten unseren Kunden eine hohe Kundenorientierung, ein bedarfsgerechtes, bezahlbares Wohnen in Verbindung mit wohnungsnahen Diensten und einem verlässlichen Service. Daher ist die dritte führende Kennzahl neben dem FFO 1 und dem Bereinigten NAV der Kundenzufriedenheitsindex **Customer Satisfaction Index** (CSI). Dieser wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen eines externen Dienstleisters erhoben und bewertet Wirksamkeit und Nachhaltigkeit unserer Dienstleistungen beim Kunden. Der wirtschaftliche Erfolg unseres Unternehmens und insbesondere der Erfolg unserer Value-add-Strategie stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Zufriedenheit unserer Kunden. Wir sind uns dieser Tatsache bewusst und setzen vielfältige Maßnahmen um, um unsere Serviceleistungen im Sinne unserer Mieter zu verbessern.

Die **Leerstandsquote** zeigt den Anteil der Wohneinheiten an dem eigenen Wohnungsbestand, der nicht vermietet ist und daher keine Mietterträge erwirtschaftet. Sie kann als Frühwarnindikator z.B. zur Identifikation von nicht marktgängigen Wohnungen dienen.

Die monatliche **Ist-Miete pro Quadratmeter** gibt Aufschluss über die durchschnittlichen Mietterträge des vermieteten Wohnungsbestandes. Insbesondere in der zeitlichen Entwicklung lässt sich daraus die durchschnittlich erzielte Mietsteigerung in den vermieteten Wohnungsbeständen ableiten.

**Leerstandsquote** und **Durchschnittsmiete** sind wesentliche Treiber für die Entwicklung unserer Kennzahlen zur Steuerung der Mieteinnahmen. Sie gelten gemeinsam mit dem CSI als maßgebliche Frühwarnindikatoren.

Die **Höhe unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen** bezogen auf die Fläche der bewirtschafteten eigenen Wohneinheiten ist eine weitere operative Kennzahl für die Steuerung der Investitionen in unseren Immobilienbestand. Sie ist ein Indikator für die Instandhaltungs- und Modernisierungsintensität in unseren Immobilienbeständen. Ein wesentlicher Bestandteil unseres Investitionsprogramms ist die energetische Modernisierung unserer Gebäude. Die damit verbundene Zielsetzung der Energie- bzw. CO<sub>2</sub>-Einsparung stellt für uns einen weiteren Leistungsindikator dar.

Die **Anzahl der verkauften Einheiten** aus der Privatisierung sowie aus dem Portfolio Verkauf zeigt die Verkaufsleistung im Segment Vertrieb.

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

# Nicht-finanzielle Erklärung

## Erläuterung zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Aus dem Inkrafttreten des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (CSR-RUG) haben sich für Vonovia neue Berichterstattungspflichten ergeben. Erstmals für das Geschäftsjahr 2017 sind wir angehalten, unsere bestehende Finanzberichterstattung um Angaben zu wesentlichen nicht-finanziellen Aspekten unserer Geschäftstätigkeit in den Bereichen Achtung der Menschenrechte und Korruptionsbekämpfung, Arbeitnehmer- und Sozialbelange sowie Umwelt zu ergänzen.

In diesem Kapitel werden die geforderten Angaben für die nicht-finanzielle Erklärung gemäß §§ 289 a-e HGB i. V. m. 315 b-c HGB behandelt (zusammengefasste nicht-finanzielle Erklärung). Um Redundanzen zu vermeiden, wird auf andere Stellen im Lagebericht, die nicht-finanzielle Angaben enthalten, verwiesen. Dies betrifft insbesondere die folgenden Inhalte der nicht-finanziellen Erklärung:

Das **Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien** wird in der „Erklärung zur Unternehmensführung“ ausgeführt.  
☞ [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de) Angaben zur allgemeinen Diversität der Konzernbelegschaft erfolgen in diesem Kapitel im Abschnitt „Mitarbeiter“. → S. 63 ff.

Das **Geschäftsmodell** wird im Kapitel „Grundlagen des Konzerns“ erläutert. → S. 32 ff.

Darüber hinaus werden einige **wesentliche Themen** mit Bezug auf Nachhaltigkeitsfragen von Vonovia im Kapitel „Unser Leistungsversprechen“ dargestellt. → S. 39 ff. Im Abschnitt „Wesentliche Themen“ dieser nicht-finanziellen Erklärung wird auf die entsprechenden Stellen verwiesen.

Eine besondere **Herausforderung** der Wohnungswirtschaft besteht in der Bereitstellung von **Umweltkennzahlen** für den Wohnungsbestand. Diese ergeben sich

aus den Ressourcenverbräuchen in den vermieteten Flächen, die wiederum zu einem großen Teil aus den Abrechnungen der Versorgungsunternehmen ermittelt werden. Die benötigten Kennzahlen liegen aufgrund der Abrechnungszeiträume zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts noch nicht vor. Verlässliche Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2017 können daher erst zu einem späteren Zeitpunkt berechnet werden. Im Abschnitt „Berichterstattung nach EPRA“ (nicht Teil des zusammengefassten Lageberichts) werden jedoch bereits zur Verfügung stehende Kennzahlen (aus dem Geschäftsjahr 2016) im Umweltbereich aufgeführt. → S. 236 ff.

Weitere nicht-finanzielle Steuerungskennzahlen werden im Kapitel „Nicht-finanzielle Steuerungskennzahlen“ ausgeführt. → S. 55

Laut CSR-RUG müssen die **wesentlichen Risiken** berichtet werden, die mit der eigenen Geschäftstätigkeit der Kapitalgesellschaft verknüpft sind. Dies sind Risiken, deren Eintritt sehr wahrscheinlich ist und die schwerwiegende negative Auswirkungen auf die nicht-finanziellen Aspekte haben können.

Nach Einschätzung des Managements von Vonovia liegen solche Risiken nicht vor.

Die Erstellung der nicht-finanziellen Erklärung orientiert sich maßgeblich an dem Format des **Nachhaltigkeitsberichts** von Vonovia. ☞ [reports.vonovia.de/2016/nachhaltigkeitsbericht](http://reports.vonovia.de/2016/nachhaltigkeitsbericht) Dieser wiederum folgt in seiner Erstellung den GRI Standards (in ihrer Fassung von 2016) der Global Reporting Initiative und wird in Übereinstimmung mit der Option „Kern“ erstellt. Weiterhin liegen dem Nachhaltigkeitsbericht die Best Practice Recommendations on Sustainability der EPRA (in ihrer zweiten Version von 2014) zugrunde.

Im Nachhaltigkeitsbericht enthalten sind weiterführende, umfassende Informationen zu den einzelnen nicht-finanziellen Aspekten sowie eine Unterfütterung mit

Projektbeispielen und Kennzahlen. Der Nachhaltigkeitsbericht für das Berichtsjahr 2017 erscheint im Juni 2018.

## Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia

### Unser Verständnis von Nachhaltigkeit

Im Zentrum unserer Aufmerksamkeit steht eine langfristig stabile wirtschaftliche Entwicklung unseres Geschäfts. Das Geschäftsmodell von Vonovia beruht daher auf dem Werterhalt und der langfristigen Entwicklung unseres Immobilienbestandes sowie der Einhaltung unseres Leistungsversprechens gegenüber unseren Kunden. Auf dieser Grundlage erzielen wir die angestrebte Wertsteigerung für unser Unternehmen und langfristiges Wachstum.

Unser Geschäftsmodell ist eingebettet in gesellschaftliche und ökologische Entwicklungen – seien es die demografischen Verschiebungen, der weiterhin anhaltende Trend zur Urbanisierung, Entwicklungen beeinflusst durch Migrationsbewegungen nach Deutschland oder Veränderungen regulatorischer und gesellschaftlicher Art, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden. Aber nicht alle klimatischen oder gesellschaftlichen Entwicklungen sind unmittelbar für unser Geschäft relevant bzw. direkt durch uns beeinflussbar. Daher legen wir unseren Nachhaltigkeitsfokus auf die Bereiche, die auf das Geschäftsmodell von Vonovia Auswirkungen haben und auf jene, auf die wir mit unserem Geschäftsmodell Einfluss haben (siehe „Wesentliche Themen“ → S. 58 f.).

Bedingt durch unser Geschäftsmodell verstehen wir ökonomische, ökologische und sozial-gesellschaftliche Nachhaltigkeit als eng miteinander verwoben und von regulatorischen Rahmen, z.B. Gesetzen, umspannt. Innerhalb dieser bewegt sich Vonovia, um auch in den ökologischen und sozial-gesellschaftlichen Bereichen Wertschöpfung für das Kerngeschäft zu generieren.

### Unser Nachhaltigkeitsansatz

Unser Nachhaltigkeitsansatz ergibt sich einerseits unmittelbar aus unserem Geschäftsmodell und nimmt andererseits die Entwicklungen auf, die unser Geschäft beeinflussen oder auf die wir Einfluss nehmen können.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen: Gute Wohnstandards, ein Umfeld, in dem man sich wohlfühlt, und intakte Quartiere sind von ausschlaggebender Bedeutung, um sich in einer Wohnung langfristig zuhause zu fühlen. Unser Geschäftsgegenstand, die Vermietung von bezahlbarem, qualitativ hochwertigem Wohnraum, bedient dieses Grundbedürfnis.

In diesem Zusammenhang unternimmt Vonovia zum Beispiel umfassende Anstrengungen zur Bestandspflege und -entwicklung (Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit). Dies schließt insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Bestände ein. Damit leisten wir einen signifikanten Beitrag zum Klimaschutz (siehe Kapitel „Unser Leistungsversprechen“ → S. 39 ff.), gleichzeitig erhöhen gut gedämmte Wohnungen die Wirtschaftlichkeit und senken die Nebenkosten für unsere Kunden. Die Einhaltung regulatorischer Anforderungen des Umwelt-, Energie- und Mietrechts sind dabei stets wesentlicher Bestandteil unserer Geschäftsprozesse.

Für Vonovia hört Wohnen nicht an der Haustür auf: Zu einer guten Wohnatmosphäre gehört auch eine lebenswerte, stabile Umgebung. Gemeinsam mit anderen gesellschaftlichen Akteuren engagieren wir uns deswegen über unsere Gebäude hinaus und setzen mit Städten, Unternehmen, Stadtplanern sowie mit Verbänden, Initiativen und nicht zuletzt mit unseren Kunden vor Ort Impulse für die nachhaltige Entwicklung ganzer Quartiere.

Um unser Leistungsversprechen unseren Kunden gegenüber erfüllen und ihnen dauerhaft gute Qualität zusichern zu können, nehmen wir unsere Aufgaben so weit wie möglich selbst in die Hand – über gut ausgebildete und engagierte Servicemitarbeiter, Objektbetreuer, Handwerker und Gärtnner.

### Leitender Handlungsrahmen

Vonovia verfolgt das Ziel, sich bei seinen Nachhaltigkeitsaktivitäten im Rahmen geltender Gesetze und Vorschriften zu bewegen. Darüber hinaus dienen zahlreiche staatliche und überstaatliche Normen und Vereinbarungen als Leitbild für die Ausrichtung und Gestaltung von Nachhaltigkeitskonzepten.

Im Bereich des Klimaschutzes ist insbesondere das Pariser Abkommen von 2015 – und daraus abgeleitet der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung – für Vonovia relevant. Dessen Langfristziel sieht eine weitgehende Treibhausgasneutralität bis 2050 vor, die sich auch auf den Gebäudebereich erstreckt. Neben der Einhaltung geltender Effizienzstandards bei Neubauten bedeutet dies eine hohe Bereitschaft für Investitionen in energetische Sanierungen im Bestand. Eine Verantwortung, der sich Vonovia bereits seit Jahren stellt, indem das Unternehmen sich das Ziel gesetzt hat, die bundesweit notwendige Sanierungsquote von mindestens 3% deutlich überzuerfüllen. (siehe Kapitel „Unser Leistungsversprechen“ → **S. 39 ff.**).

### Verankerung im Unternehmen

Nachhaltigkeit wird auf oberster Ebene von dem Vorsitzenden des Vorstands der Vonovia SE verantwortet. Auf Seiten des Aufsichtsrats befasst sich insbesondere der Prüfungsausschuss mit Nachhaltigkeit. Die operative Bearbeitung der nachhaltigkeitsbezogenen Themen erfolgt über die Stabsstellen und Linienfunktionen der Vonovia SE. Die Teilverantwortlichen sorgen im Rahmen des Tagesgeschäfts dafür, dass die vereinbarten Maßnahmen umgesetzt werden.

Darüber hinaus hat Vonovia 2017 die Funktion eines Referenten für Nachhaltigkeit eingerichtet, um eine fachbereichsübergreifende, strukturiertere Befassung mit Nachhaltigkeitsthemen zu etablieren und den Dialog mit den Stakeholdern auszuweiten. Übergeordnete Themen wie das Nachhaltigkeitsreporting, die Ausweitung der Kennzahlenbasis, die Anpassung relevanter Richtlinien oder das Entwickeln von Schnittstellen zu relevanten Unternehmensprozessen können dort gebündelt bearbeitet werden.

### Anspruchsgruppen von Vonovia

Nachhaltigkeit bedeutet für uns auch die langfristig ausgewogene Berücksichtigung der unterschiedlichen Anspruchsgruppen, mit denen Vonovia in Beziehung steht. Dafür stehen wir auf Grundlage unserer Strategie in einem regelmäßigen und wechselseitigen Austausch mit unseren Stakeholdern, den wir in den kommenden Jahren weiter ausbauen werden. Dies sind im Besonderen Kunden (Mieter), Mitarbeiter, Investoren und Analysten sowie die Politik auf kommunaler, Landes-

und Bundesebene. Weitere Interessengruppen sind Mieterverbände, Lieferanten und Dienstleister, Medien und Non-Governmental Organizations (NGOs). Die Interaktion ergibt sich aus den Alltagsthemen, die uns mit den jeweiligen Anspruchsgruppen verbinden. Die Stakeholdergruppen stehen auf verschiedene Weise in einem Interessenbezug zu unserem Unternehmen und üben Einfluss auf unser Unternehmen aus. □ **NB 2016, S. 18 ff.**

Die Interessen und Wünsche, die Stakeholder uns entgegenbringen, sind vielfältig. Im Wesentlichen aber erreichen wir mit unserem Geschäftsansatz, dass alle unsere Anspruchsgruppen von ihm profitieren, denn er verbindet die wesentlichen wirtschaftlichen, sozialen und umweltbezogenen Ansprüche miteinander.

## **Wesentliche Themen der Nachhaltigkeit bei Vonovia**

### Herleitung der wesentlichen Themen

Vonovia setzt sich kontinuierlich und strukturiert mit den absehbaren Entwicklungen auf den deutschen Immobilienmärkten und in der Gesellschaft auseinander und analysiert, wie diese sich auf das Geschäft von Vonovia und seine Wertschöpfung auswirken. Gleichsam befassen wir uns mit den Themen, auf die wir mit unserem Geschäftsmodell Einfluss nehmen können. Dabei beziehen wir unsere Stakeholder in die Identifikation der für uns wesentlichen und relevanten Themen ein.

Vor diesem Hintergrund hat Vonovia im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung seine wesentlichen Themen identifiziert. Dabei stand im Vordergrund, dass die ausgewählten Themen in direktem Zusammenhang mit dem Geschäftserfolg und der wirtschaftlichen Entwicklung von Vonovia stehen und sich auf die Wertschöpfung des Unternehmens auswirken. Diese Themen haben wir Anfang 2017 durch eine Stakeholderbefragung im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse validieren lassen. Zu den Befragten zählten Vertreter des Kapitalmarktes, Mieter, Mitarbeiter, Lieferanten und Dienstleister von Vonovia sowie Vertreter von Behörden und Politik, Verbänden, NGOs und der Wissenschaft.

Die Ergebnisse dieser Bewertung wurden in eine Materialitätsmatrix überführt und die Themen in die vier Felder Nachhaltige Unternehmensführung, Gesellschaft und Kunden, Umwelt und Mitarbeiter geclustert. Diese vier Cluster bilden die Kategorien, anhand derer wir im Folgenden über die wesentlichen Themen berichten.

**☒ NB 2016, S.22 ff.**

Sie umfassen die grundsätzlich vom Gesetz (CSR-RUG) abzudeckenden Bereiche: Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie die Achtung der Menschenrechte (Nachhaltige Unternehmensführung), Sozialbelange (Gesellschaft und Kunden), Umweltbelange (Umwelt) und Arbeitnehmerbelange (Mitarbeiter).

## Nachhaltige Unternehmensführung

### Langfristiges Wachstum

Langfristiges Wachstum ist die Grundlage des Geschäftsmodells von Vonovia. Der Erhalt und die langfristige Entwicklung unseres Immobilienbestandes tragen zu einer wertstabilen und wachstumsorientierten Ausrichtung bei (siehe Kapitel „Grundlagen des Konzerns“ → [S.32 ff.](#)).

Vonovia möchte als vertrauenswürdiger Partner wahrgenommen werden - von seinen Kunden, Aktionären, Geschäftspartnern und Mitarbeitern, ebenso wie von der Gesellschaft und der Öffentlichkeit. Über einen Code of Conduct stecken wir den ethisch-rechtlichen Rahmen, innerhalb dessen wir handeln. Er beschreibt die Verhaltensgrundsätze, die bei Vonovia für Mitarbeiter und Führungskräfte verbindlich gelten und ist Grundlage einer offenen, wertschätzenden und rechtskonformen Unternehmenskultur. Der Code of Conduct enthält u. a. Regelungen zu Themen wie Umwelt- und Gesundheitsschutz, der Achtung von Arbeitnehmerrechten, der Behandlung von Interessenkonflikten oder zum Umgang mit Regierungen und öffentlichen Stellen.

### Compliance und Antikorruption

Die Einhaltung aller für das Unternehmen geltenden Vorschriften und Gesetze spielt in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle. Eine gute **Compliance** leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und Wertschöpfung des Unternehmens.

Durch eine entsprechende Überwachung unserer Compliance-Regeln schützen wir die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern und bewahren unser Unternehmen vor negativen Folgen.

Unsere Unternehmens-Compliance – unternehmensintern aufgestellte Regeln und Konzern-Richtlinien z. B. zum Schutz des Kapitalmarktes, zum Datenschutz, zur Informationssicherheit, zum Risikomanagement, zur Korruptionsbekämpfung oder zum Umgang mit Spenden und Sponsoring – leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Unsere Compliance-Grundsätze sind ferner in einem Code of Conduct zusammengefasst, der als Konzernbetriebsvereinbarung für alle Konzernmitarbeiter verbindlich ist.

Das Compliance Management ist bei Vonovia in der Rechtsabteilung angesiedelt. Ein zentraler Compliance Officer ist mit der Aufgabe betraut, Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren. Er wird durch Compliance Manager und operative Compliance-Verantwortliche in einzelnen Fachbereichen unterstützt, die mit ihm zusammen die zentralen Ansprechpartner für Compliance-Fragen und -Verdachtsfällen im Unternehmen sind.

Eine externe Ombudsperson, die bei Bedarf Informationen zu Compliance-Verdachtsfällen auch auf anonymisierte Basis entgegennimmt, steht allen Mitarbeitern sowie Geschäftspartnern als Vertrauensperson bei Compliance-Fragen zur Verfügung.

Die Compliance-Themen werden zudem in einem Compliance Committee erörtert und abgestimmt. Das Compliance Committee tritt jedes Quartal zusammen und erörtert aktuelle Fälle sowie die Fortentwicklung des Compliance-Management-Systems von Vonovia. Neben dem Compliance Officer, den Compliance Managern und der Ombudsperson sind auch Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement sowie des Betriebsrats Mitglieder des Compliance Committees.

Das Compliance-Management-System soll die nachteiligen Folgen von zurechenbarem Fehlverhalten für das

Unternehmen und seine Organe reduzieren und vermeiden. Dazu sind drei Eskalationsstufen eingebaut: Die erste Ebene besteht aus dem operativen Management der Geschäftsbereiche (Business Units) von Vonovia, das die internen Kontrollmechanismen umsetzt. Die zweite Ebene setzt sich insbesondere aus dem Compliance-Management-System und dem Risikomanagement zusammen. Die dritte und schließlich letzte Ebene bildet die Revision als systemunabhängiger Prüfer.

Auch die Mitarbeiter von Vonovia werden regelmäßig zu Compliance-Themen geschult. Der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, erhält spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Führungskräfte können spezielle Compliance-Schulungen über die Vonovia Akademie buchen.

Auch der Aufsichtsrat wird regelmäßig und umfassend über die Themen Compliance, Korruption und über die bestehenden Richtlinien und Verfahren informiert. Der Prüfungsausschuss erhält regelmäßig einen Compliance-Report, in dem über Verdachtsfälle und Maßnahmen sowie Schulungsmaßnahmen zum Thema Korruption berichtet wird. Im Geschäftsjahr 2017 gab es einzelne Korruptionsverdachtsfälle, denen wir sorgfältig nachgegangen sind. Keiner der Verdachtsfälle hat sich bestätigt.

Im Berichtsjahr gab es im Übrigen mehrere sonstige, nicht wesentliche Compliance-Verstöße oder -Verdachtsfälle. Hier zeigt sich jedoch deutlich, dass unser etabliertes System gut funktioniert: Die Fälle wurden gemeldet, angegangen und entsprechende Konsequenzen sind erfolgt.

#### Einhaltung von Arbeits-, Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette

Vonovia ist sich über die Nachhaltigkeitsrisiken in der Lieferkette sehr bewusst. Herausforderungen beziehen sich dabei vor allem auf die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards in Bauunternehmen und deren Nachunternehmen. Da Vonovia viele bauliche Arbeitsschritte im Bereich Handwerk über die eigene Handwerkerorganisation selbst durchführt, kann ein Großteil der Risiken, die bei externen Lieferanten auftreten können, von vornherein reduziert werden. Durch die verringerte Abhängigkeit vom Angebot bestehender Baufirmen ist

Vonovia in der Lage, Dienstleister bei Nichteinhaltung bestimmter Nachhaltigkeitskriterien auszuschließen.

Die Form der von uns bezogenen Leistungen hat für die nachhaltige Qualität unserer Leistungserbringung und damit für die Zufriedenheit unserer Kunden eine zentrale Bedeutung. Daher legen wir großen Wert auf ein umfassendes und auf Qualitätsaspekte abgestelltes Lieferantenmanagement. Dies gilt im besonderen Maße auch bezüglich der Sicherstellung eines integren Verhaltens unserer Lieferanten. Mit unserem Geschäftspartnerkodex für Nachunternehmer und Lieferanten formulieren wir klare Erwartungen an Integrität, Gesetzestreue und ethisches Verhalten. Unter anderem beinhaltet dies die Verpflichtung zum Ausschluss von Schwarzarbeit, zur Zahlung des gesetzlichen Mindestlohns und zur Einhaltung der gültigen deutschen Regelungen zu Arbeitssicherheit und Menschenrechten. Diese Verpflichtungen gelten auch für Dritte, also Nachunternehmer der Vertragspartner.

Die Bauleiter stehen in unmittelbarem Kontakt mit den Nachunternehmen und haben den Überblick über die ausführenden Personen vor Ort auf den Baustellen. So können sie im Rahmen der Zusammenarbeit die Einhaltung des Geschäftspartnerkodex weitestgehend überprüfen. Darüber hinaus führt der Einkauf Jahresgespräche mit wesentlichen Nachunternehmen.

Sollte es zu wiederkehrenden Verstößen gegen den Kodex oder andere rechtliche Vorgaben kommen, ziehen wir entsprechende Konsequenzen und verringern entweder das Umsatzvolumen mit dem betroffenen Lieferanten deutlich oder beenden die Geschäftsbeziehung vollständig. Wesentliche Fälle von Nichteinhaltung wurden Vonovia im Berichtsjahr nicht bekannt.

Ein einheitliches System zur Lieferantenbewertung befindet sich derzeit im Aufbau. Ziel ist es, wichtige Lieferanten sowohl durch den Einkauf als auch durch die Fachabteilungen im Konzern bewerten zu lassen, um so Transparenz und einen systematischen Überblick über die Performance und die Entwicklung der Lieferanten zu erhalten.

## Offener Dialog mit der Gesellschaft

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die Transparenz über unseren Nachhaltigkeitsansatz weiter zu verbessern. Über einen offenen Dialog mit der Gesellschaft fördern wir den Austausch mit verschiedenen Anspruchsgruppen. Darüber hinaus beteiligen wir uns an unterschiedlichen Nachhaltigkeitsbenchmarks und -ratings, z. B. den EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, bei denen wir im Jahr 2017 für unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung 2016 den Silver Award erhalten haben. Aber auch Teilnahmen bei CDP, dem Dow Jones Sustainability Index oder dem branchenspezifischen GRESB unterstreichen unser Bemühen, Transparenz über unsere Nachhaltigkeitsperformance herzustellen. Mit der Teilnahme an diesen Ratings stellen wir uns auch dem Wettbewerb und tragen zu einer erhöhten Transparenz und besseren Vergleichbarkeit innerhalb der Branche bei. Wir wollen unsere Teilnahme an ausgewählten Benchmarks verstetigen und unsere Ergebnisse kontinuierlich steigern.

Auch über die aktive Beteiligung in Verbänden und Initiativen wollen wir mehr Transparenz und Vergleichbarkeit erreichen und unseren Beitrag für eine starke Immobilienwirtschaft in Deutschland leisten.

## **Gesellschaft und Kundenbelange**

Unter dem Begriff Kundenbelange sind in der nicht-finanziellen Erklärung die Themen Zufriedenheit, Gesundheit und Sicherung der Mieter, Bestandserhalt, bezahlbare Mieten und Schaffung von Wohnraum gefasst.

Der Kunde steht bei Vonovia im Mittelpunkt. Seine Zufriedenheit und Wertschätzung für unsere Produkte und Dienstleistungen sind es, die zu einem langfristigen Unternehmenserfolg beitragen. Diese drückt sich im CSI, dem Kundenzufriedenheitsindex, aus und fließt als unmittelbare nicht-finanzielle Steuerungsgröße in die Vorstandsvergütung mit ein. Über umfassende Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung tragen wir dazu bei, unseren Mieter ein attraktives und lebenswertes Zuhause bieten zu können. Dabei spielt die Bezahlbarkeit von Wohnraum eine zentrale Rolle. Dabei kann das serielle Bauen erhebliche Effizienzgewinne mit sich bringen und somit einen Beitrag leisten, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir erweitern

unser Programm zur Errichtung neuer Wohneinheiten und beabsichtigen, im Jahr 2019 2.000 neue Wohneinheiten zu erstellen. Die endgültige Summe der fertig gestellten Wohneinheiten ist dabei abhängig von der Erteilung notwendiger Baugenehmigungen.

Relevanz, Funktionsweise, Konzepte, Due-Diligence-Prozesse sowie Maßnahmen, Zielgrößen und Leistungsindikatoren zu diesen Themenbereichen werden ausführlich im Kapitel „Unser Leistungsversprechen“ beschrieben. → [S.39 ff.](#)

## Quartiersentwicklung

Die Stakeholderbefragung im Rahmen der Materialitätsanalyse hat dem Thema „Quartiersentwicklung“ das größte Entwicklungspotenzial für Vonovia bescheinigt. Als zentrales Handlungskonzept umfasst es neben der Instandhaltung und Modernisierung auch die Gestaltung des Wohnumfelds, ebenso wie die Unterstützung von sozialen oder kulturellen Einrichtungen oder Bildungsinstitutionen. Für das Geschäftsjahr 2018 planen wir zehn Quartiersentwicklungen. Wir gehen davon aus, ab 2019 die Anzahl der Quartiersentwicklungen noch weiter zu steigern. Ausführlich sind Relevanz, Funktionsweise, Konzepte, Due-Diligence-Prozesse sowie Maßnahmen, Zielgrößen und Leistungsindikatoren im Kapitel „Unser Leistungsversprechen“ beschrieben.

→ [S.39 ff.](#)

Auch Spenden und Sponsoring sind bei Vonovia so ausgelegt, dass sie den Quartieren, und damit mittelbar auch den Mietern, die dort wohnen, zugutekommen. Dabei stehen die drei Förderbereiche „Bildung“, „Kultur“ und „Zusammenleben“ im Mittelpunkt. Die Spenden & Sponsoring-Richtlinie ermöglicht eine strukturierte Befassung mit dem Thema. Für 2018 sind insbesondere die Optimierung der internen Prozesse sowie die Ausweitung der externen Kommunikation zum gesellschaftlichen Engagement von Vonovia geplant.

## Gesellschaftliches Engagement

Vonovia zeigt sein sozial-gesellschaftliches Engagement über Stiftungen sowohl im Rahmen von Fördermaßnahmen zugunsten der Mieter oder des Mietumfeldes als auch in sozialen Notlagen. Derzeit ist das Unternehmen an vier Stiftungen beteiligt: Vonovia Stiftung, Vonovia Mieterstiftung e. V., Stiftung Mensch und Wohnen und Stiftung Pro Bochum.

Die **Vonovia Stiftung** ist eine gemeinnützige Stiftung bürgerlichen Rechts. Der Stiftungszweck dient dem Sozialen, dem Zusammenleben, der Hilfe zur Selbsthilfe und der Ausbildung. Aufgabe der Stiftung ist es, Hilfe in sozialen Notlagen und bei Hilfsbedürftigkeit zu gewähren sowie intakte Nachbarschaften und Ausbildung zu fördern. Die Stiftung leistet damit einen Beitrag zur Gestaltung und Sicherung des sozialen und nachbarschaftlichen Miteinanders in den Liegenschaften von Vonovia. Sie unterstützt dabei ausdrücklich bürger-schaftliches Engagement, Eigenverantwortlichkeit und private Initiative im Lebensraum „Wohnen“.

Die **Vonovia Mieterstiftung e. V.** ist paritätisch von Vertretern der Mietervereine und Mitarbeitern von Vonovia besetzt. Ihr Zweck besteht in der Förderung des Zusammenlebens der Menschen aus unterschiedlichen Generationen durch Jugend- und Seniorenhilfe in den Regionen, in denen Gesellschaften der Vonovia Immobilieneigentum halten oder Immobilien verwalten.

Mit ihrer Arbeit fördert die von der ehemaligen Gagfah gegründete **Stiftung „Mensch und Wohnen“** vor allem das Wohnen und Zusammenleben von jungen und alten Menschen in den Siedlungen von Vonovia. Die Stiftung finanziert Begegnungsstätten, Spielplätze und andere Hilfs- und Betreuungsangebote mit Fokus auf sozialen Tätigkeiten. Die Stiftung unterstützt ausschließlich gemeinnützige Arbeit.

Die **Stiftung Pro Bochum** ist ein Kooperationsprojekt zahlreicher Bochumer Unternehmen, um innerhalb der Stadtgrenzen Verantwortung am Standort und Sitz des Unternehmens zu übernehmen. Dies geschieht insbesondere durch die Förderung von Kultur, Wissenschaft und Sport in Bochum.

## Umwelt und Anpassung an den Klimawandel

### Klima- und Umweltschutz im Bestand

Unter dem Begriff Klima- und Umweltschutz im Bestand sind die Themen Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen im Bestand, Umweltschutz im Bestand sowie Umweltschutz während Um- und Neubauten gefasst.

Die Immobilienwirtschaft trägt über den Bau und Betrieb von Gebäuden in erheblichem Maße zum Ausstoß von Treibhausgasen bei. Für ein Wohnungsunternehmen von unserer Größe erwächst daraus eine besondere Verantwortung. Auch wenn wir als Vermieter nur teilweise Einfluss auf den Verbrauch im Bestand haben – schließlich obliegt es den Mietern, frei über ihren Verbrauch an Strom, Wasser und Wärme zu entscheiden – so können z. B. energetische Modernisierungen, moderne Heizkessel oder Lösungen wie intelligente Thermostate zu einer deutlichen Reduktion des Energie- und damit des Emissionsverbrauchs beitragen. Für den Neubau gelten hierbei noch deutlich höhere Maßstäbe, als für den Bestand. Allein durch die Größe des Immobilienbestandes ist klar: Hier liegt der größte Hebel für einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz für Vonovia.

Wir verfolgen das Ziel mehr als 3 % unseres Gebäudebestands jährlich energetisch zu sanieren. Im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms zur Energieeffizienz investieren wir in den kommenden Jahren in Heizungserneuerungsprojekte und erzielen damit eine jährliche CO<sub>2</sub> Einsparung von rund 7.000 t CO<sub>2</sub>. Parallel dazu investieren wir in den kommenden Jahren in die energetische Gebäudesanierung. Damit in Verbindung steht eine für 2018 berechnete Reduktion an CO<sub>2</sub> in Höhe von rund 28.000 t. Wir verfolgen das Ziel, diese Investitionen auch über die folgenden Jahre hinaus zu verstetigen

Aber auch im Ausbau erneuerbarer Energieträger, dem gezielten Einkauf erneuerbarer Energien und dem Einstieg in die eigene Stromproduktion über Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke liegen wirksame Maßnahmen, um dem Klimawandel aktiv entgegen zu treten. Perspektivisch werden wir in steigendem Umfang erneuerbare Energie selbst produzieren.

Vonovia betreibt bereits heute 206 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Gesamtleistung von 5,5 MWp. Hierdurch erzeugen wir jährlich ca. 5,1 Mio. kWh regenerativen Strom, was in einer CO<sub>2</sub> Einsparung von rund 2.900 t CO<sub>2</sub> resultiert. Dieses Geschäftsfeld wollen wir durch intensiven Zubau von weiteren Anlagen erheblich steigern. Derzeit planen wir für die kommenden Jahre einen jährlichen Zubau von mehr als 500 Photovoltaikanlagen pro Jahr. Hierdurch könnte die Energieproduktion um weitere 15 Mio. kWh pro Jahr erhöht werden, was

einer zusätzlichen CO<sub>2</sub> Einsparung von rund 8.500 t CO<sub>2</sub> entspricht.

Zusätzlich betreiben wir heute bereits 27 Blockheizkraftwerke die mittels Kraftwärmekopplung ca. 600.000 kWh Strom erzeugen. Im Rahmen der Quartiersentwicklung sollen im kommenden Jahr weitere fünf große Blockheizkraftwerke entstehen, die rund 2 Mio. kWh Strom pro Jahr erzeugen sollen.

Ausführlich sind Relevanz, Funktionsweise, Konzepte, Due-Diligence-Prozesse sowie Maßnahmen, Zielgrößen und Leistungsindikatoren zum Thema „Klima- und Umweltschutz im Bestand“ im Kapitel „Unser Leistungsversprechen“ beschrieben. → [S.39 ff.](#)

### Klima- und Umweltschutz in Bezug auf die eigene Geschäftstätigkeit

In diesem Abschnitt erfassen wir die Themen betrieblicher Umweltschutz sowie die Auswirkungen von Transport und Logistik.

Im Verhältnis zu den Veränderungspotenzialen für einen positiven Beitrag zum Klima- und Umweltschutz durch die eigene Geschäftstätigkeit, stellen die Maßnahmen im Bestand den weitaus größeren Hebel dar. Dennoch ist Effizienz natürlich ebenfalls ein Kernelement von Vonovia. Auch in unseren Geschäftsprozessen suchen wir ständig nach Möglichkeiten, unsere Ressourceneffizienz zu erhöhen und die Auswirkungen auf Klima und Umwelt zu vermindern.

Ein zentraler Bereich unserer Geschäftstätigkeit und unseres Kundenservices ist unsere Handwerker- und Wohnumfeldorganisation (weitere Informationen hierzu im Kapitel „Unser Leistungsversprechen“ → [S.39 ff.](#)). Die Kapazitäten in diesem Bereich wollen wir in Zukunft noch weiter ausbauen. Auch die Verfügbarkeit und Reaktionszeit der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation sollen zukünftig auf mindestens gleich hohem Niveau bleiben, da diese beiden Faktoren die Kundenzufriedenheit maßgeblich beeinflussen. Damit dies möglich ist, sind die Mobilität der Handwerker und die Optimierung der unterstützenden Prozesse wichtige Aspekte.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr unterhielt Vonovia einen Fuhrpark von rund 4.250 Fahrzeugen. Dieser dient im

Wesentlichen unserer wohnungsnahen Dienstleistungsorganisation sowie dem lokalen Kundenservice. Im Geschäftsjahr wurden gemäß internen Statistiken rund 7.137 Mio. Liter Treibstoff verbraucht, was einem durchschnittlichen Verbrauch von rund 140 Litern Treibstoff pro Fahrzeug und Monat und damit 0,37 t CO<sub>2</sub> entspricht. Dabei entfallen rund 95 % des Kraftstoffverbrauchs auf Dieselfahrzeuge. Unser Fuhrpark wird auch in den kommenden Jahren entlang dem Ausbau unseres Geschäftes noch weiter wachsen; es ist aber unser Ziel den Treibstoffverbrauch und damit den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unterproportional durch eine entsprechende Disposition und Tourenplanung sowie entsprechend verbrauchs-günstigere Fahrzeuge wachsen zu lassen. Damit kommt dem Bereich Transport und Logistik eine besondere Bedeutung zu, wenn es um Ressourcenschonung und Optimierung in den Prozessen geht. Um den Ressourceneinsatz zu verbessern und die Auswirkungen auf die Umwelt zu vermindern, setzt Vonovia daher genau an den Punkten Fahrzeugflotte und Fahrtkilometer an.

Gemeinsames Ziel aller Maßnahmen ist – neben der Reduktion der Kosten – die Verminderung der benötigten eingesetzten Energie. Dies gilt sowohl für den durchschnittlichen Kraftstoffverbrauch als auch für die verbrauchte Gesamtenergie im Geschäftsbetrieb. Diese sollen 2018 mindestens gleich bleiben, idealerweise aber sinken.

### **Mitarbeiter**

Unter dem Begriff Mitarbeiter sind in der nicht-finanziellen Erklärung die Themen Aus- und Weiterbildung, Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit, Mitbestimmung, Vielfalt und Chancengleichheit sowie Work-Life-Balance und Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefasst. Analog zu den Ergebnissen der Wesentlichkeitsanalyse wird in der folgenden Darstellung insbesondere auf das Thema Aus- und Weiterbildung abgezielt.

### Eine auf Leistung und Verantwortung ausgerichtete Personalstrategie

Leistung, Wertschätzung und Verantwortung in Verbindung mit Teamgeist sind das Ziel unseres Personalmanagements. Für die Umsetzung unserer Mission und der Verfolgung unserer Wachstumsstrategie brauchen wir

gut ausgebildete, qualifizierte Mitarbeiter, denn unser Erfolg beruht ganz wesentlich auf ihrem Know-how, ihrem Engagement und ihrer Motivation. Durch eine optimale Ergänzung aus internen und externen Rekrutierungen und dem Angebot zielführender Weiterbildungen und Berufsausbildungen besetzen wir unsere Stellen mit den geeigneten Personen. Um qualifizierte Mitarbeiter dauerhaft an uns zu binden und auch in Zukunft ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, fördern wir die Gesundheit unserer Mitarbeiter durch verschiedene Gesundheitsangebote, unterstützen bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie und bieten eine Beteiligung am Unternehmenserfolg an.

Auch auf Gleichberechtigung und Vielfalt wird in allen Unternehmensbereichen Wert gelegt. Bei uns sind Menschen aller Altersgruppen, verschiedenster Nationalitäten und Kulturen sowie beider Geschlechter, unterschiedlichster Ausbildungsgrade und unterschiedlicher Behinderungsgrade beschäftigt. Allein die Nationalität unserer Belegschaft spiegelt mit etwa 60 verschiedenen Nationen unseren Anspruch an Vielfalt wider. Diese Vielfalt ist für uns selbstverständlich und passt zur Vielfalt unserer Mieter.

#### Mitarbeiterzahl weiter gestiegen

Als Arbeitgeber beschäftigte die Vonovia Gruppe zum 31. Dezember 2017 8.448 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (31. Dezember 2016: 7.437 Mitarbeiter). Das Mitarbeiterwachstum resultiert im Wesentlichen aus dem Mitarbeiteraufbau im Technischen Service und dem Aufbau der Wohnumfeldorganisation. Die Bereiche wurden für die weitere Steigerung der Kundenzufriedenheit intern aufgebaut. Mehr als 92 % unserer Mitarbeiter haben einen unbefristeten Arbeitsvertrag. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind ca. 36 % der Führungskräfte Frauen.

#### Betriebliche Ausbildung: Nachwuchs aus den eigenen Reihen

In unserem Unternehmen besitzt das Thema Ausbildung einen hohen Stellenwert. Wir sind stolz darauf, dass wir unser Engagement in der Ausbildung kontinuierlich in vielfältiger Weise weiter ausbauen. Unser professionelles Ausbildungskonzept bietet die optimale Basis, damit für individuelle Herausforderungen kreative Lösungen geschaffen werden können. So bieten wir zum Beispiel für Mütter auch eine Ausbildungsmöglichkeit in

Teilzeit an und unterstützen so junge Menschen bei der Erlangung beruflicher Qualifikationen.

Insgesamt beschäftigte unser Unternehmen zum 31. Dezember 2017 462 Auszubildende (31. Dezember 2016: 430) an 22 Standorten und in 14 verschiedenen Ausbildungsberufen, ergänzt um duale Studiengänge (144 kaufmännische und 318 gewerbliche Auszubildende). Hieraus ergibt sich ein Anteil der Auszubildenden an der Gesamtbelegschaft von 5,5 %.

Im Berichtsjahr haben 43 kaufmännische und 23 gewerbliche Azubis ihr erstes berufliches Etappenziel erreicht, indem sie im Sommer 2017 ihre Ausbildung bei Vonovia erfolgreich beendeten.

Für die hervorragende Qualität der Ausbildung erhielt Vonovia 2016 vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Auszeichnung als vorbildliches Ausbildungsunternehmen und von Focus Money die Auszeichnung „Deutschlands beste Ausbildungsbetriebe“.

Der Deutsche Olympische Sportbund, Vertreter der Sportministerkonferenz und des Deutschen Industrie- und Handelskammertages ehrten Vonovia als spitzensportfreundlicher Betrieb des Jahres 2017. Ausgezeichnet wurde das herausragende Engagement des Unternehmens, welches den Top-Athletinnen und -Athleten optimale Bedingungen bietet, um Leistungssport und berufliche Karriere miteinander verbinden zu können. Darüber hinaus erhielt Vonovia vom Wirtschaftsmagazin Capital die Auszeichnung „Beste Ausbilder Deutschlands“.

#### Unsere Personalentwicklungsinstrumente

Unsere Personalentwicklungsinstrumente verankern unser Leitbild im täglichen Handeln und bilden die Grundlage für kontinuierliche Weiterentwicklung. Die Personalentwicklung von Vonovia trägt dazu bei, dass Potenziale der Mitarbeiter gefördert werden. Unser Ziel ist es, Stellen möglichst mit internen Kandidaten zu besetzen. Daher spielt das Thema Talentmanagement eine wichtige Rolle. Talente werden identifiziert und entwickelt, Leistungsträger an das Unternehmen gebunden und systematische Nachfolgeplanung ermöglicht. Hierbei unterstützen unsere Personalentwicklungsinstrumente.

### Gezielte Weiterbildung

Eine gezielte Weiterbildung ist zentraler Bestandteil unseres Personalmanagements. Schulungen und Qualifizierungsprogramme werden auf unsere Bedarfe und Zielsetzungen zugeschnitten. Unsere Mitarbeiter werden für ihre jetzigen oder zukünftigen Funktionen und Anforderungen qualifiziert.

Unsere hauseigene Vonovia Akademie umfasst Trainings- und Fachseminare, Führung sowie zertifizierte Qualifizierungen. Sie bietet unseren Mitarbeitern zahlreiche Möglichkeiten, sich fachlich, methodisch und persönlich weiterzuentwickeln.

Im Zentrum unseres Handelns stehen unsere Kunden. Daher tragen wir auch mit unseren Weiterbildungsangeboten dazu bei, die Themen Kunden- und Dienstleistungsorientierung stets im Fokus zu haben. Hier werden beispielsweise realitätsnahe Arbeitssituationen simuliert und Kommunikationstrainings angeboten, um im Alltag noch besser auf die Bedürfnisse unserer Kunden einzugehen zu können.

In diesem Jahr wurde der zertifizierte Lehrgang „Immobilienfachverwalter für WEG (IHK)“ speziell für Vonovia konzipiert. Im Zentrum stehen u.a. die Themen Verwaltungstätigkeit, aktuelle Rechtsprechung und Kommunikation.

### Systematische Rekrutierung und Aufbau einer Arbeitgebermarke

2016 wurde im Bereich Personalmanagement die Abteilung Recruiting & Personalmarketing ins Leben gerufen mit dem Ziel, die Rekrutierung von Fach- und Führungskräften effektiver zu gestalten und konzernweit Synergien zu nutzen. Insbesondere wird der strategisch wichtige Personalaufbau an den bundesweiten Standorten unseres Technischen Services und der Wohnumfeldorganisation über die Abteilung gesteuert.

Im Rahmen eines Projekts mit der Agentur für Arbeit besetzen wir einen Teil unserer vakanten Helferpositionen im gewerblichen Bereich mit geflüchteten Menschen. Das Projekt soll nach einer Pilotphase bundesweit fortgeführt werden. Auch hier zeigen wir, dass die Vielfalt unserer Mitarbeiter ein wesentliches Kriterium ist und wir unsere gesellschaftliche Verantwortung,

einen Beitrag zu einer nachhaltigen Integration zu leisten, ernst nehmen.

### Aktives Gesundheitsmanagement und Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Die Erhaltung der Gesundheit und Steigerung der Zufriedenheit unserer Mitarbeiter ist uns wichtig. Unsere Abteilung Gesundheit & Soziales innerhalb des Personalmanagements bündelt alle Maßnahmen des Gesundheitsmanagements und der Vereinbarkeit von Familie und Beruf unter einem Dach.

Ziel unseres betrieblichen Gesundheitsmanagements ist, die Gesundheit und somit die Leistungsfähigkeit unserer Beschäftigten zu erhalten. Insbesondere die Prävention wie auch die Stärkung der Eigenverantwortung unserer Mitarbeiter zur aktiven Gestaltung der Gesundheit stehen dabei im Vordergrund. Unser vielfältiges Angebot umfasst unter anderem die Themen Stressmanagement, Bewegung und Gesundheitsprävention.

Bereits seit einigen Jahren engagieren wir uns verstärkt in der Familienförderung mit dem Ziel, durch ein bedarfsgerechtes Angebot unsere Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu unterstützen. In diesem Zusammenhang bieten wir beispielsweise ausführliche Beratungsmöglichkeiten zu den Themen „Kinderbetreuung“ und „Eldercare“ über einen Familiendienstleister an.

Weitere Ausführungen zu allen Themen dieses Kapitels geben wir in unserem Nachhaltigkeitsbericht, der im Juni 2018 erscheinen soll.

# Wirtschaftsbericht

## Umfeldentwicklung

### Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche – nochmalige Beschleunigung der konjunkturellen Dynamik

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) hat die deutsche Wirtschaft 2017 weiter kräftig zugelegt und es zeichnet sich mit einem Wachstum von 2,2% ein starkes Jahresergebnis für das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ab. Dabei wurden die bisher veröffentlichten Ergebnisse des 1. und 3. Quartals 2017 amtlich nach oben korrigiert. Somit ist das abgelaufene Jahr nicht nur das achte Wachstumsjahr in Folge, sondern auch das mit der größten Steigerung seit 2011. Das Expansionstempo liegt damit laut des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) deutlich über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten, sodass die ohnehin schon angespannte Kapazitätsauslastung weiter steigt.

Positive Impulse kamen dabei vor allem aus dem Inland: Nachdem sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat ihre Konsumausgaben deutlich erhöhten, waren es im 2. Halbjahr 2017 hauptsächlich die Investitionen, die zulegten. Angesichts ausgelasteter Produktionskapazitäten und günstiger Finanzierungsbedingungen zogen die Investitionen insbesondere in Ausrüstungen, Bauten und sonstige Anlagen an. Wegen des drohenden Protektionismus und weltwirtschaftlicher Desintegration wurde zu Beginn des Jahres ein Nachlassen der deutschen Exporte befürchtet. Nach vorläufigen Berechnungen konnten jedoch im Laufe des Jahres die Exporte erheblich gesteigert werden, sodass die bremsende Wirkung der außenwirtschaftlichen Entwicklung im Sommer – bedingt durch die erheblich stärker zunehmenden preisbereinigten Importe – wieder aufgefangen werden konnte. Auch in anderen Wirtschaftsbereichen, insbesondere in den meisten Dienstleistungssektoren, dem Handel und Verkehr, setzte sich der Aufschwung fort. Vor allem die Industrieunternehmen und die Bauwirtschaft operieren seit Längerem an der Kapazitätsgrenze.

Der ifo-Geschäftsclimaindex hat sich im Dezember 2017 dennoch mit 117,2 Punkten überraschend leicht eingetrübt, er liegt aber nahe dem erst im Vormonat erreichten Rekordwert von 117,6 Punkten. Offenbar wurden zum Jahreswechsel verstärkt mögliche Risiken ins Visier genommen – eventuelle Vorzeichen der Brexit-Auswirkungen oder auch eine Reaktion auf die gescheiterten „Jamaika-Sondierungen“. Ernsthaftere Risiken sehen Experten aktuell jedoch nicht. Zwar ist mit einer wirtschaftlichen Vollauslastung das Risiko des Eintritts in eine zyklische Abwärtsbewegung verbunden, dennoch wird in Deutschland von einem weiteren Wachstum ausgegangen. Exogene Einflussfaktoren dürften weiterhin vor allem die unklaren Bedingungen des EU-Austritts Großbritanniens sein, dessen Negativwirkungen erst mittelfristig offenbart werden, sowie das unkalkulierbare Risiko für die Finanzmärkte, die der Nordkorea-Konflikt birgt. Auch wenn einige Anzeichen zu erkennen sind, dass die Europäische Zentralbank (EZB) langsam den Ausstieg aus der ultraexpansiven Geldpolitik avisert, belässt sie den Leitzins auf dem seit März 2016 bestehenden Rekordtief von 0,0 %. Trotz aller Kritik will die EZB somit Konjunktur und Inflation anschieben, um mittelfristig eine jährliche Teuerungsrate von knapp 2,0 % zu erreichen.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich weiter positiv: Die Zahl der Erwerbstätigen hat nach Angaben des Statistischen Bundesamts im Jahresdurchschnitt 2017 um 638.000 Personen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zugenommen, was die größte Steigerung seit zehn Jahren darstellt. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die für 2017 von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichte Arbeitslosenquote von 5,7 % lag um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.

Die Verbraucherpreisentwicklung zog bereits seit Ende letzten Jahres leicht an. Im Jahresdurchschnitt 2017 liegt die Inflationsrate gemessen am Verbraucherpreisindex voraussichtlich bei 1,8 %. Getrieben wurde die Inflationsrate vor allem durch die Preisentwicklung bei Heizöl und Kraftstoffen, aber auch die Nahrungsmittelpreise haben wieder spürbar zugelegt.

### **Angebotsmieten und Angebotspreise steigen in Deutschland erneut**

Nach Einschätzung der Experten von DG Hyp läuft der deutsche Immobilienmarkt nach wie vor hochtourig. Zu den Gründen zählt neben dem fortgesetzten Wachstumskurs der deutschen Wirtschaft und der positiven Arbeitsmarktentwicklung auch ein durch Zuwanderung und wieder steigende Geburtenzahlen begründetes Bevölkerungswachstum. Angesichts niedriger Kapitalmarkttrenditen seien laut DG Hyp weiterhin viele Anlegermilliarden auf der Suche nach höher rentierlichen Immobilieninvestments. Wenig überraschend seien die in diesem Umfeld steigenden Mieten und Kaufpreise bzw. die fortgesetzt sinkenden anfänglichen Mietrenditen.

Wie schon im Vorjahr stiegen 2017 die Angebotsmieten weiter an: bundesweit kletterte der IMX (der Angebotspreisindex des Immobilienportals ImmobilienScout24) im Dezember im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozentpunkte (bzw. 3,8 %). Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen haben sich 2017 bundesweit ebenfalls weiter erhöht. Die Zuwächse hierfür fallen im Vergleich zu denen bei den Mieten erneut spürbar stärker aus. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand veränderten sich laut IMX im Vorjahresvergleich im Dezember um 20,2 Prozentpunkte (bzw. 12,5 %). Der Preisindex für Neubauwohnungen erhöhte sich im selben Zeitraum um 13,4 Prozentpunkte (bzw. 8,1 %). Zwar entwickelten sich die Preise von Neubauwohnungen zuletzt weniger stark als die von Bestandswohnungen, mit Stagnation ist aber nicht zu rechnen.

### **Anhaltend hohes Interesse am deutschen Wohninvestmentmarkt**

Im Jahr 2017 wurden auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt gemäß dem globalen Immobiliendienstleister CBRE rund 15,2 Mrd. € mit dem Handel von Wohnpaketen und Wohnanlagen ab 50 Wohneinheiten umgesetzt. Der Transaktionsumsatz liegt damit knapp 11 % über dem Vorjahresergebnis. Das Investoreninteresse an deutschen Wohnimmobilien als Anlageziel ist ungebrochen hoch. Dabei sind internationale Akteure zunehmend aktiver. Entsprechend wuchs der Anteil ausländischer Investoren am Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr um 21 %. Wegen des zunehmenden Handels mit hochpreisigen Portfolios und der starken Nachfrage nach Neubauprojektentwicklungen konnte CBRE eine weitere Verteuerung der Kaufpreise feststellen. Neben den etablierten Topstandorten und Schwarmstädten erweist sich zunehmend Nordrhein-Westfalen als Anlagealternative. Angesichts des knappen Angebots an investmentfähigen Bestandsimmobilien ist das allokierte Volumen in Projektentwicklungen gegenüber dem Vorjahreswert um vier Prozentpunkte auf 4,4 Mrd. € gestiegen. Zudem sind Anlageklassen wie Studentisches Wohnen und Mikroapartments immer beliebter. CBRE registrierte in kleinteiligen Wohnlösungen erstmals ein Transaktionsvolumen von über 1 Mrd. €.

### **Weiterhin Knappeit am deutschen Wohnungsmarkt**

In den letzten Jahren stieg die Einwohnerzahl um rund 1,5 Mio., wodurch sich die Knappeit am Wohnungsmarkt weiter verschärft hat, berichtet Deutsche Bank Research. Das Wohnungsdefizit dürfte aktuell bundesweit bei mehr als einer Million Wohnungen liegen, davon betroffen sind insbesondere die Metropolen. Insgesamt besteht laut den Experten der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen mittelfristig ein Bedarf von jährlich rund 400.000 Wohnungen in Deutschland. Die geschätzte Wohnungsbautätigkeit von aktuell gut 300.000 Einheiten bzw. 320.000 im Jahr 2018 würde den jährlichen Neubaubedarf nicht decken. Faktoren wie knappes Bauland, verschärzte regulatorische Vorgaben, steigende Baukosten etc. erklärten laut Deutsche Bank Research die geringe Angebotselastizität.

## Gesamtentwicklung des Konzerns

Das Geschäftsjahr 2017 entwickelte sich für **Vonovia insgesamt sehr erfolgreich**. Wir konnten nahtlos an die positive Geschäftsentwicklung 2016 anschließen. Dabei setzten wir unsere Unternehmensstrategie unverändert fort. Alle wichtigen Kennzahlen entwickelten sich positiv.

Im **Segment Bewirtschaftung** realisierten wir unsere Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wie geplant. Mit innovativen Neubaulösungen in serieller Bauweise bestätigten wir unseren Anspruch, Impulsgeber für die Branche zu sein. Wir sehen darin die Möglichkeit, bedarfsgerechte, neue und bezahlbare Mietwohnungen zu bauen und sind davon überzeugt, das Kostenbewusstsein und Qualität sich nicht ausschließen. Unser Wohnungsbestand gewann im Geschäftsjahr 2017 weiter an Wert.

Im **Segment Value-add Business** (vormals „Extension“) forcierten wir den weiteren Ausbau unserer wohnungsnahen Dienstleistungen. Vor allem die Leistung der Handwerkerorganisation sowie die Wohnumfelddienstleistungen wurden erfolgreich ausgeweitet. Außerdem wurden Geschäftsaktivitäten im Bereich Wohneigentumsverwaltung, der Versorgung der Mieter mit Kabelfernsehen sowie Mess- und Versicherungsdienstleistungen verstärkt. Die im Value-add Business angebotenen Dienstleistungen werden von unseren Kunden gut angenommen.

Im **Segment Vertrieb** führten wir die Strategie des selektiven Verkaufs weiter fort. In weniger attraktiven Regionen reduzierten wir unsere Bestände deutlich.

### Wesentliche Ereignisse

Mit der Erstkonsolidierung der conwert-Gruppe mit 208 Gesellschaften **im 1. Quartal 2017** konnten wir die Grundlage für eine zielgerichtete Steuerung des akquirierten Portfolios schaffen. Im Zuge der Schaffung der notwendigen Tauschaktien erhöhte sich das Eigenkapital netto um 88,9 Mio. €. Aus der Erstkonsolidierung resultierte ein Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 231,9 Mio. €.

**Im 2. Quartal 2017** wurde die Umsetzung der organisatorischen Integration der conwert in die Vonovia Organisation intensiviert. Weiterhin wurde durch die

Vonovia SE ein Squeeze-Out-Prozess hinsichtlich der ausstehenden conwert-Anteile initiiert, der mit dem entsprechenden Beschluss auf der außerordentlichen Hauptversammlung der conwert am 29. August 2017 abgeschlossen wurde.

Am 16. Mai 2017 beschloss die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE, aus dem Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2016 einen Betrag in Höhe von 525.052.568,32 € oder 1,12 € pro Aktie auszuschütten. Dabei konnten die Aktionäre wählen zwischen einer Bardividende oder einer Sachdividende in Form von neuen Aktien aus dem genehmigten Kapital bei einem Umtauschverhältnis von 30,5 : 1.

Am 27. Juni 2017 wurde die Verschmelzung der Gagfah S. A. auf die Vonovia SE beschlossen. Damit haben wir eine wichtige Aufgabe für eine effizientere rechtliche Struktur von Vonovia umgesetzt.

Schließlich haben wir im 2. Quartal 2017 einen Vertrag über den Erwerb des Portfolios der PROIMMO AG geschlossen, der Vollzug der Akquisition erfolgte im 3. Quartal 2017.

**Im 3. Quartal 2017** haben wir zum 1. Juli 2017 das Immobilienportfolio der PROIMMO AG mit 1.032 Wohnungen und 24 gewerblichen Einheiten mit Schwerpunkt Hannover in unseren Bestand aufgenommen.

Im August 2017 haben wir unser neues Mieter-online-Kundenportal in Betrieb genommen und damit einen weiteren Schritt zur Verbesserung unserer Servicequalität im digitalen Umfeld erreicht. Das Portal ist von unseren Kunden mit jedem Endgerät bequem bedienbar, ermöglicht Schadensmeldungen online, gibt Einblick auf Nebenkosten und Mieterkonto und ermöglicht das Buchen von Wohnungsbesichtigungsterminen.

Darüber hinaus haben wir im August 2017 unsere Vonovia Immobilien Treuhand App freigeschaltet. Sie ermöglicht es Immobilieneigentümern, deren Immobilie eigentum von der Vonovia Immobilien Treuhand verwaltet wird, die eigenen Daten und Verträge jederzeit bequem online einzusehen und zu verwalten und Schadensmeldungen oder Aufträge online vorzunehmen. Mit der App fördern wir die Kundenbindung und Prozesse und Schnittstellen werden transparenter.

**Im 4. Quartal 2017** haben wir im Oktober eine Partnerschaftsvereinbarung mit der französischen Groupe SNI abgeschlossen. Die Groupe SNI ist die öffentliche Immobilientochtergesellschaft des staatlichen Finanzinstituts Caisse des Dépôts und der größte Sozialwohnungsbauträger in Frankreich. Das Portfolio umfasst rund 348.000 Wohnungen, davon rund 262.000 im sozialen Wohnungsbau und rund 86.000 Übergangswohnungen. Gegenstand der Vereinbarung ist es, das jeweilige Know-how und Marktwissen zusammenzuführen und gemeinsame Wachstums- und Investitionsmöglichkeiten zu identifizieren. Unter anderem einigte man sich auf folgende Bereiche der Zusammenarbeit: Benchmarks für die Prozesse beider Unternehmen, Untersuchung der Interaktion zwischen digitalem und traditionellen Ansatz bei Immobilien, Zusammenführung von Informationen mit dem gegenseitigen Vorteil der Identifizierung der effizientesten Ressourcenverwendung, Identifizierung des Potenzials für Energiesparlösungen, Identifizierung von Dienstleistungen für Privatkunden als Hauptwachstumstreiber sowie Kundenzufriedenheit, Austausch über die jeweiligen Erfahrungswerte im Portfoliomangement, Diskussion von Möglichkeiten für grenzüberschreitende Investitionen auf dem Wohnimmobilienmarkt und Ausloten von potenziellen Investitionspartnerschaften.

Am 18. Dezember 2017 haben die BUWOG AG mit Sitz in Wien und Vonovia ein Business Combination Agreement unterzeichnet. Auf Grundlage dieser Vereinbarung

gibt Vonovia die Absicht bekannt, den Aktionären der BUWOG ein freiwilliges öffentliches Übernahmangebot zum Erwerb aller BUWOG-Aktien zu unterbreiten. Den BUWOG-Aktionären soll dabei ein Preis von 29,05 € in bar je BUWOG-Aktie geboten werden. Dieses Barangebot, das am 5. Februar 2018 veröffentlicht wurde, bewertet BUWOG mit rund 5,2 Mrd. € unter Berücksichtigung der möglichen Aktien aus der Wandlung der von BUWOG ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen.

Zum 31. Dezember 2017 haben wir aufgrund der aktuellen Marktsituation eine Neubewertung unseres Immobilienportfolios vorgenommen. Insgesamt ergab sich eine Aufwertung des Wohnimmobilienportfolios in Höhe von 3.434,1 Mio. €.

## Geschäftsentwicklung 2017 im Überblick

Im Geschäftsjahr 2017 konnten wir unsere führende Marktposition weiter ausbauen und unsere Geschäftsstrategie erfolgreich fortsetzen. Dies zeigen auch unsere wesentlichen Steuerungskennzahlen.

In den Geschäftszahlen 2017 ist erstmals die convert mit ihren Geschäftszahlen Januar bis Dezember enthalten. Im Einzelnen stellen sich unsere Steuerungskennzahlen auf Gesamtkonzernebene (bedeutsamste Steuerungskennzahlen i. S. d. DRS 20) wie folgt dar:

	Ist 2016	Letzte Prognose Zwischenfinanzbericht Q3 2017	Ist 2017
<b>Bereinigter NAV/Aktie</b>	30,75 €	ausgesetzt	38,49 €
EPRA NAV/Aktie	36,58 €	ausgesetzt	43,88 €
<b>FFO 1</b>	760,8 Mio. €	910-920 Mio. € (oberes Ende)	920,8 Mio. €
FFO 1/Aktie	1,63 €	1,88-1,90 €	1,90 €
<b>CSI</b>	Steigerung um 8,0%	Vergleichbarer CSI wie 2016	Steigerung um 1,6%

Der **bereinigte NAV** pro Aktie lag mit 38,49 € im Jahr 2017 25,2 % über dem Vorjahreswert von 30,75 €. Dies entspricht einem EPRA NAV pro Aktie von 43,88 € (2016: 36,58 €). Maßgeblich für diesen Anstieg war insbesondere das Ergebnis aus der Bewertung von

Investment Properties im Wert von 3.434,1 Mio. € (2016: 3.236,1 Mio. €).

Das **FFO 1** stieg 2017 um 160,0 Mio. € auf 920,8 Mio. € (2016: 760,8 Mio. €) an und lag damit leicht über dem zuletzt prognostizierten oberen Wert der Bandbreite

von 910–920 Mio. €. Dies entspricht einem FFO 1 pro Aktie von 1,90 € (2016: 1,63 €, letzte Prognose 1,88–1,90 €). Zu dem FFO-Anstieg hat im Wesentlichen das verbesserte bereinigte EBITDA Operations beigetragen. Es stieg um 130,2 Mio. € von 1.094,0 Mio. € im Jahr 2016 auf 1.224,2 Mio. € im Jahr 2017 an. Der Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse (FFO-Zins) lag 2017 mit -287,5 Mio. € 10,9 % unter dem Vergleichswert des Vorjahrs von -322,7 Mio. €.

Auch unsere Kundenzufriedenheit konnten wir weiter verbessern. Der CSI, der für 2017 auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2016 geplant war, konnte um 1,6 % übertroffen werden.

#### **Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage**

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns 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 höchst positiv dar. Kontinuierliche Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

#### **Ertragslage**

Die nachstehenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Ertragslage von Vonovia im Geschäftsjahr 2017 und deren Werttreiber. Beim Vorjahresvergleich der dargestellten Kennzahlen ist zu berücksichtigen, dass die conwert-Akquisition 2017 erstmalig und mit ihrem Ergebnisbeitrag für das Gesamtjahr enthalten ist.

#### **Wesentliche Kennzahlen zur Ertragsentwicklung**

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	2.209,3	2.391,6	8,3
davon Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.538,1	1.667,9	8,4
Bereinigtes EBITDA Operations	1.094,0	1.224,2	11,9
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	1.046,2	1.150,0	9,9
Bereinigtes EBITDA Value-add Business	57,0	102,1	79,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-9,2	-27,9	203,3
FFO 1	760,8	920,8	21,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	1.227,9	1.206,4	-1,8
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	92,5	110,8	19,8
EBITDA IFRS	1.083,7	1.271,8	17,4
Bereinigtes EBITDA	1.186,5	1.335,0	12,5
Monatliche Ist-Miete (€/m²)	6,02	6,27	4,2
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m²)	21.509	22.056	2,5
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	344.884	352.848	2,3
Leerstandsquote in %	2,4	2,5	0,1 pp
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung inkl. Neubau (€/m²)	36,84	51,00	38,4
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwährende Investitionen (€/m²)	14,88	15,70	5,5
davon Modernisierung inkl. Neubau (€/m²)	21,96	35,30	60,8
Anzahl erworbener Einheiten	2.815	24.847	782,7
Anzahl verkaufter Einheiten	26.631	11.780	-55,8
davon Privatisierung	2.701	2.608	-3,4
davon Portfoliocluster Verkauf	23.930	9.172	-61,7
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	7.437	8.448	13,6

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung stiegen von 2.209,3 Mio. € im Jahr 2016 um 8,3 % auf 2.391,6 Mio. € im Jahr 2017 an. Maßgeblich für diesen Anstieg war die Entwicklung der Mieteinnahmen im Segment Bewirtschaftung. Sie stiegen von 1.538,1 Mio. € um 8,4 % auf 1.667,9 Mio. € im Jahr 2017 an. Zu diesem Anstieg der Mieteinnahmen trug das convert-Portfolio mit 126,4 Mio. € bei.

Im Geschäftsjahr 2017 konnten wir unsere führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Kerngeschäfts, das **FFO 1**, gegenüber 2016 um 160,0 Mio. € oder 21,0 % von 760,8 Mio. € auf 920,8 Mio. € steigern. Maßgeblich trug dazu die positive Entwicklung des bereinigten EBITDA Operations bei. Es stieg von 1.094,0 Mio. € im Jahr 2016 um 11,9 % auf 1.224,2 Mio. € im Jahr 2017 an. Treiber für diese positive Entwicklung waren die beiden Segmente Bewirtschaftung und Value-add Business.

## FFO 1

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.538,1	1.667,9	8,4
Aufwendungen für Instandhaltung	-247,4	-258,0	4,3
Operative Kosten	-244,5	-259,9	6,3
<b>Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung</b>	<b>1.046,2</b>	<b>1.150,0</b>	<b>9,9</b>
Erträge Value-add Business	851,2	1.170,5	37,5
davon externe Erträge	108,1	161,6	49,5
davon interne Erträge	743,1	1.008,9	35,8
Operative Kosten	-794,2	-1.068,4	34,5
<b>Bereinigtes EBITDA Value-add Business</b>	<b>57,0</b>	<b>102,1</b>	<b>79,1</b>
<b>Bereinigtes EBITDA Sonstiges</b>	<b>-9,2</b>	<b>-27,9</b>	<b>203,3</b>
<b>Bereinigtes EBITDA Operations</b>	<b>1.094,0</b>	<b>1.224,2</b>	<b>11,9</b>
Zinsaufwand FFO	-322,7	-287,5	-10,9
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-10,5	-15,9	51,4
<b>FFO 1</b>	<b>760,8</b>	<b>920,8</b>	<b>21,0</b>

Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 zeigte sich im **Segment Bewirtschaftung** nahezu eine Vollvermietung unseres Wohnungsbestands. Der Leerstand der Wohnungen zum Jahresende lag mit 2,5 % nahezu auf dem Vergleichswert des Vorjahrs von 2,4 %, wobei sich davon rund 1 Prozentpunkt durch baubedingten Leerstand aufgrund unseres umfangreichen Investitionsprogramms erklärt. Die Mieteinnahmen stiegen von 1.538,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2016 um 8,4 % auf 1.667,9 Mio. € im Geschäftsjahr 2017 an. Dies entspricht

einer durchschnittlichen monatlichen Ist-Miete von 6,27 €/m<sup>2</sup> zum Jahresende 2017 gegenüber 6,02 €/m<sup>2</sup> zum Jahresende 2016 bzw. einer Gesamtsteigerung der Miete pro Quadratmeter von 4,2 % (2016: 4,7 %). Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,6 % (2016: 1,5 %). Darüber hinaus konnten wir durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms einen Mietenanstieg von 2,5 % (2016: 1,8 %) realisieren. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen,

ergibt sich eine organische Mietsteigerung von 4,2% (2016: 3,3%). Die entsprechende like-for-like Mietsteigerung betrug im Geschäftsjahr 2017 4,1% (2016: 3,3%). Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im conwert-Portfolio lag zum Ende des Berichtszeitraums bei 6,06 €/m<sup>2</sup>.

Wie geplant haben wir im Geschäftsjahr 2017 unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsleistung auf ein

Volumen von 1.124,8 Mio. € deutlich ausgebaut (2016: 792,4 Mio. €). Dazu hat maßgeblich die Steigerung des Modernisierungsvolumens von 472,3 Mio. € auf 778,6 Mio. € beigetragen. Im Geschäftsjahr 2017 entfiel ein Volumen in Höhe von 52,5 Mio. € auf Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen im conwert-Portfolio.

### Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	247,4	258,0	4,3
Substanzwahrende Investitionen	72,7	88,2	21,3
Modernisierungsmaßnahmen*	472,3	778,6	64,9
<b>Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen**</b>	<b>792,4</b>	<b>1.124,8</b>	<b>41,9</b>

\* inkl. Neubau: 2016: 13,9 Mio. €, 2017 65,7 Mio. €

\*\* inkl. konzerninterner Gewinne 2016: 45,5 Mio. € (davon 1,1 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 8,7 Mio. € Modernisierung); 2017: 72,3 Mio. € (davon 2,5 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 25,1 Mio. € Modernisierung)

Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der im Berichtszeitraum bewirtschafteten Wohnungen bedeutet dies Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von 51,00 € pro m<sup>2</sup> im Geschäftsjahr 2017 (2016: 36,84 € pro m<sup>2</sup>).

In den Neubau von Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2017 65,7 Mio. € (2016: 13,9 Mio. €) investiert und abgerechnet. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 182 Wohnungen fertiggestellt. Darüber hinaus befanden sich zum Jahresende 2017 443 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 80 Mio. € im Bau. Beim Neubau setzt Vonovia auf gezielte Nachverdichtung und Dachaufstockung mit vorgefertigten Modulen und verfolgt drei Ansätze dieser modularen Bauweise über Holzhybrid, Stahlskelett und Betonfertigbau.

Im Geschäftsjahr 2017 lagen die operativen Kosten der Bewirtschaftung im Wesentlichen akquisitionsbedingt mit 259,9 Mio. € um 6,3% über den Vergleichszahlen des Vorjahrs von 244,5 Mio. €. Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung von 1.046,2 Mio. € im Jahr 2016 um 9,9% auf 1.150,0 Mio. € im Jahr 2017 an.

Im **Segment Value-add Business** konnten wir unsere Ertragskraft weiter ausbauen. Insbesondere haben wir die Leistung unserer Handwerkerorganisation deutlich gesteigert und dadurch unsere Investitionen zur Bestandsverbesserung planmäßig umgesetzt. Des Weiteren konnten wir im Geschäftsjahr 2017 unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Wohneigentumsverwaltung, Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen, Messdienstleistungen sowie Versicherungs- und Wohnumfelddienstleistungen weiter ausbauen. Dabei betreut die Vonovia Immobilien Treuhand als führender Immobiliendienstleister deutschlandweit nunmehr insgesamt rund 100.000 Einheiten, davon 63.000 Wohnungen von Dritten.

Die Erträge aus den Value-add-Business-Aktivitäten stiegen insgesamt von 851,2 Mio. € um 37,5% auf 1.170,5 Mio. € an. Das bereinigte EBITDA Value-add Business verbesserte sich von 57,0 Mio. € im Jahr 2016 deutlich auf 102,1 Mio. € im Jahr 2017.

Das bereinigte EBITDA Sonstiges lag 2017 bei -27,9 Mio. € (2016: -9,2 Mio. €). Es beinhaltet die Konsolidierung von konzerninternen Gewinnen aus intern erbrachten, aktivierten Modernisierungs- und Instand-

haltungsleistungen, welche im EBITDA des Segments Value-add Business enthalten sind. Dieser Betrag umfasst damit den durch konzerninterne Dienstleistungen generierten Cash-Vorteil des Konzerns bei diesen Leistungen.

#### **Kosten pro Wohneinheit und EBITDA-Marge**

Die tatsächlichen Kosten von Vonovia für die Bewirtschaftung der Immobilien zeigen sich in den Kosten des Segments Bewirtschaftung exklusive der Instandhaltungskosten und inklusive des Ergebnisbeitrags des Dienstleistungsgeschäfts, das direkt an die Immobilie gebunden ist. Wir fassen daher die operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung und das bereinigte EBITDA des Segments Value-add Business und das bereinigte EBITDA Sonstiges zu den konzernweiten Bewirtschaftungskosten zusammen. Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten lagen diese 2017 mit 526 € pro Wohnung 7,7 % unter dem Vorjahreswert von 570 €.

Die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts, ermittelt aus dem bereinigten EBITDA Operations im Verhältnis zu den Mieteinnahmen im Konzern, entwickelte sich im Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg von 70,9 % auf 73,2 % an.

Im **Segment Vertrieb** haben wir im Geschäftsjahr 2017 unsere selektive Verkaufsstrategie erfolgreich fortgesetzt. Das Segment umfasst alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) und den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke und

Gewerbeeinheiten (Portfoliocluster Verkauf, vormals Non-Core/Non-Strategic).

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien lagen im Geschäftsjahr 2017 mit 1.206,4 Mio. € 1,8 % unter dem Vergleichswert 2016 von 1.227,9 Mio. €. Dazu trugen 2017 die Verkäufe aus dem conwert-Portfolio mit einem Volumen in Höhe von 600,1 Mio. € bei, wohingegen im Vorjahr die Verkäufe maßgeblich durch einen Paketverkauf von 13.570 Einheiten an die LEG geprägt waren. Insgesamt veräußerten wir im Geschäftsjahr 2017 11.780 Wohnungen (2016: 26.631). Davon entfielen 2.608 auf Privatisierung (2016: 2.701) und 9.172 auf das Portfoliocluster Verkauf (2016: 23.930). Aus dem conwert-Portfolio veräußerten wir im Geschäftsjahr 2017 2.779 Wohnungen sowie 865 Gewerbeimmobilien. Die Gewerbeimmobilienverkäufe der conwert erfolgten im Wesentlichen im Rahmen eines Paketverkaufs im 1. Quartal 2017.

Im Berichtszeitraum lag das bereinigte EBITDA Vertrieb mit 110,8 Mio. € 19,8 % über dem Vergleichswert von 92,5 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up Privatisierung lag mit 32,6 % unter dem Vergleichswert von 36,2 %. Hier wirkten sich die zum Jahresende 2016 und zum 30. Juni 2017 erfolgten Aufwertungen der Immobilien aus. Darüber hinaus wurden 392 Privatisierungen im Rahmen von Paketverkäufen realisiert. Lässt man diese Verkäufe unberücksichtigt, liegt der Verkehrswert-Step-up Privatisierung bei 35,0 %.

Der Verkehrswert-Step-up im Portfoliocluster Verkauf lag 2017 dagegen mit 7,9 % über dem Vergleichswert von 5,4 % in 2016.

#### **Bereinigtes EBITDA Vertrieb**

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	1.227,9	1.206,4	-1,8
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-1.107,7	-1.065,5	-3,8
<b>Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>120,2</b>	<b>140,9</b>	<b>17,2</b>
davon Privatisierung	71,1	75,3	5,9
davon Portfoliocluster Verkauf	49,1	65,6	33,6
Vertriebskosten	-27,7	-30,1	8,7
<b>Bereinigtes EBITDA Vertrieb</b>	<b>92,5</b>	<b>110,8</b>	<b>19,8</b>

Die im bereinigten EBITDA insgesamt eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2017 mit 86,9 Mio. € 8,0% unter dem Vorjahreswert von

94,5 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund geringerer Aufwendungen für Abfindungen/Altersteilzeitprogramme.

### Sondereinflüsse

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	19,5	23,3	19,5
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	48,3	48,1	-0,4
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	3,2	1,6	-50,0
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	23,5	13,9	-40,9
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>94,5</b>	<b>86,9</b>	<b>-8,0</b>

\* Einschließlich Übernahmekosten sowie im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen. Ausweis der Vorjahreszahlen gemäß aktueller Berichtsstuktur 2017

Das Finanzergebnis verbesserte sich mit -326,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr deutlich um 106,7 Mio. €. Dazu trug im Wesentlichen die im Laufe des Jahres 2016 erfolgte Rückführung von Finanzierungen bei. Zudem waren die Vorjahreszahlen durch Transaktionskosten

sowie Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit der Rückzahlung von Portfoliofinanzierungen belastet. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO 1 wie folgt ab:

### Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
Erträge aus Ausleihungen	1,9	1,6	-15,8
Zinserträge	14,1	25,1	78,0
Zinsaufwendungen	-449,0	-353,0	-21,4
<b>Finanzergebnis*</b>	<b>-433,0</b>	<b>-326,3</b>	<b>-24,6</b>
Anpassungen:			
Transaktionskosten	21,5	7,9	-63,3
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	64,4	16,4	-74,5
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-31,0	-8,8	-71,6
Derivate	12,9	-3,9	-
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	11,2	9,0	-19,6
Zinsabgrenzungen	-7,9	3,1	-
Sonstige Effekte	0,6	2,6	-
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-361,3</b>	<b>-300,0</b>	<b>-17,0</b>
Korrektur Zinsabgrenzungen	7,9	-3,1	-139,2
Korrektur EMTN-Zinsen**	21,1	-	-
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	9,6	13,0	35,4
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	-	2,6	-
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-322,7</b>	<b>-287,5</b>	<b>-10,9</b>

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

\*\* Zinsen auf den Unterschiedsbetrag zwischen Aufnahme und Verwendung der 3 Mrd. € Bonds vom Dezember 2015, die zur Finanzierung der Deutsche Wohnen Akquisition verwendet werden sollten

Bedingt durch Refinanzierungen und den damit gesunkenen Zinsen lag der Zinsaufwand FFO mit 287,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2017 um 10,9 % unter dem Vorjahreswert von 322,7 Mio. €.

Die **Ertragsteuern** lagen im Geschäftsjahr 2017 mit -1.440,5 Mio. € aufgrund des Bewertungsergebnisses über dem Vorjahreswert von -1.346,9 Mio. €. Der effektive Ertragsteuersatz lag 2017 mit 35,9% über dem Vorjahreswert von 34,9 %. Die laufenden Ertragsteuern (inklusive

sive aperiodischer Ertragsteuer) lagen 2017 mit -38,2 Mio. € unter dem Vorjahreswert von -50,2 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2017 betrug das **Periodenergebnis** 2.566,9 Mio. €. Dieses ist wesentlich beeinflusst durch die Aufwertung der Investment Properties mit 3.434,1 Mio. €. Es lag damit leicht über dem Vergleichswert 2016 von 2.512,9 Mio. Im Rahmen des Impairment-Tests erfolgte im Geschäftsjahr 2017 eine Goodwill-Abschreibung in Höhe von 337,3 Mio. €.

## Überleitung Periodenergebnis/FFO

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis</b>	2.512,9	2.566,9	2,1
Finanzergebnis*	433,0	326,3	-24,6
Ertragsteuern	1.346,9	1.440,5	6,9
Abschreibungen	27,0	372,2	>100
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.236,1	-3.434,1	6,1
<b>= EBITDA IFRS</b>	1.083,7	1.271,8	17,4
Sondereinflüsse	94,5	86,9	-8,0
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,9	-10,7	-159,8
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-9,6	-13,0	35,4
<b>= Bereinigtes EBITDA</b>	1.186,5	1.335,0	12,5
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-92,5	-110,8	19,8
<b>= Bereinigtes EBITDA Operations</b>	1.094,0	1.224,2	11,9
Zinsaufwand FFO**	-322,7	-287,5	-10,9
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-10,5	-15,9	51,4
<b>= FFO 1</b>	760,8	920,8	21,0
Substanzwahrende Investitionen	-71,6	-85,7	19,7
<b>= AFFO</b>	689,2	835,1	21,2
Laufende Ertragsteuern Vertrieb	-29,5	-19,2	-34,9
<b>FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/laufende Ertragsteuern Vertrieb)</b>	823,8	1.012,4	22,9
FFO 1 pro Aktie in €***	1,63	1,90	16,3
AFFO pro Aktie in €***	1,48	1,72	16,4

\* Ohne Erträge aus Beteiligungen

\*\* Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen

\*\*\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2016: 466.000.624, 31.12.2017: 485.100.826

## Vermögenslage

### Vermögens- und Kapitalstruktur

#### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2016		31.12.2017	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	30.459,8	93,7	36.719,6	97,9
Kurzfristige Vermögenswerte	2.062,3	6,3	796,7	2,1
<b>Aktiva</b>	<b>32.522,1</b>	<b>100,0</b>	<b>37.516,3</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	13.888,4	42,7	16.691,2	44,5
Langfristige Schulden	16.229,1	49,9	18.585,2	49,5
Kurzfristige Schulden	2.404,6	7,4	2.239,9	6,0
<b>Passiva</b>	<b>32.522,1</b>	<b>100,0</b>	<b>37.516,3</b>	<b>100,0</b>

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2016 von 32.522,1 Mio. € um 4.994,2 Mio. € auf 37.516,3 Mio. € an. Dies resultierte im Wesentlichen aus der Erhöhung der **Investment Properties** um 6.202,5 Mio. € auf 33.182,8 Mio. €, wovon 2.480,9 Mio. € auf die Einbeziehung der convert-Gruppe entfallen. Der weitere Anstieg der Investment Properties resultiert aus Investitionen in die Bestände sowie aus der Zeitwertermittlung zum Jahresende, auf die ein Anstieg in Höhe von 3.434,1 Mio. € entfällt. Die **immateriellen Vermögenswerte** stiegen einerseits in Folge des **Geschäfts- und Firmenwertes** aus der erstmaligen Einbeziehung der convert-Gruppe um 231,9 Mio. € an, andererseits verminderten sich diese durch einen Impairment auf den Geschäfts- und Firmenwert der ZGE „Geschäftsbereich Ost“ um 337,3 Mio. €.

Das **kurzfristige Vermögen** verminderte sich im Wesentlichen durch den Rückgang der flüssigen Mittel und den Abgang an positiven Marktwerthen von abgewickelten Derivaten. Die flüssigen Mittel reduzierten sich um 1.274,6 Mio. € auf 266,2 Mio. € im Wesentlichen aufgrund der Zahlung der convert-Barkomponente, der Bezahlung der Bardividende, der Rückzahlungen des CMBS-Taurus sowie einer fälligen EURO- und einer US-Dollar-Unternehmensanleihe. Gegenläufig wirkte der Zufluss aus den EMTN-Ziehungen.

Der Gross Asset Value (**GAV**) des Immobilienvermögens beträgt zum 31. Dezember 2017 33.424,9 Mio. €, dies entspricht 89,1% des Gesamtvermögens im Vergleich zu 27.106,4 Mio. € oder 83,3 % zum Jahresende 2016.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** um 2.802,8 Mio. € auf 16.691,2 Mio. € ist auf das laufende Periodenergebnis sowie auf die Sachkapitalerhöhung im Rahmen der convert-Übernahme und der damit in Zusammenhang stehenden Erhöhung der nicht beherrschenden Anteile zurückzuführen.

Die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE vom 16. Mai 2017 beschloss, aus dem Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2016 einen Betrag in Höhe von 525.052.568,32 € oder 1,12 € pro Aktie auszuschütten. Dabei konnten die Aktionäre wählen zwischen einer Bardividende oder einer Sachdividende in Form von neuen Aktien aus dem genehmigten Kapital bei einem Umtauschverhältnis von 30,5 alten Aktien : 1 neuen Aktie. 49,86 % der Dividende wurden in Form neuer Aktien beglichen und 263,3 Mio. € wurden als Bardividende gezahlt.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 44,5 % im Vergleich zu 42,7 % am Jahresende 2016.

Innerhalb der **langfristigen Schulden** stiegen die **latenten Steuerschulden** im Vergleich zum Jahresende 2016 durch die erstmalige Einbeziehung der convert-Gruppe sowie als Folge der Bewertung der Immobilienbestände signifikant an. Weiterhin erhöhten sich die langfristigen Schulden durch die Erhöhung der originären Finanzschulden und diese wiederum aufgrund der EMTN-Ziehungen.

Die **kurzfristigen Schulden** verminderten sich um 164,7 Mio. € zum 31. Dezember 2017 aufgrund der Rückführung der fälligen originären Finanzverbindlichkeiten und die Auflösung von Derivaten.

Die Werte unserer Immobilienbestände sind ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Beurteilung unserer Vermögenslage und damit für die Darstellung unserer bedeutenden Steuerungskennzahl Net Asset Value.

#### **Net Asset Value**

Zum Jahresende 2017 lag der NAV nach EPRA mit 21.284,6 Mio. € 24,9 % über dem Wert zum Jahresende 2016 von 17.047,1 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties im Geschäftsjahr 2017 zurückzuführen. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties lag 2017 bei 3.434,1 Mio. € (2016: 3.236,1 Mio. €). Gegenläufig verminderte die Goodwill-Abschreibung in Höhe von 337,3 Mio. € den EPRA NAV. Die Abschreibung war für die Region Ost infolge eines weiteren Anstiegs der Immobilienwerte durch die insbesondere in Berlin weiterhin beobachtbare Yield Compression in Verbindung mit einem Anstieg der Kapitalkosten (WACC) infolge eines gestiegenen Basiszinssatzes und einer geringeren Verschuldung der Peer Group erforderlich. Der bereinigte NAV stieg von 14.328,2 Mio. € auf 18.671,1 Mio. € an. Dies entspricht einem Anstieg des bereinigten NAV pro Aktie von 30,75 € auf 38,49 €.

#### **Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40**

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	12.467,8	15.080,8	21,0
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	4.550,3	6.185,7	35,9
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	44,4	26,9	-39,4
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-15,4	-8,8	-42,9
<b>EPRA NAV</b>	17.047,1	21.284,6	24,9
Goodwill	-2.718,9	-2.613,5	-3,9
<b>Bereinigter NAV</b>	14.328,2	18.671,1	30,3
 <b>EPRA NAV pro Aktie in €**</b>	 36,58	 43,88	 19,9
 <b>Bereinigter NAV pro Aktie in €**</b>	 30,75	 38,49	 25,2

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

\*\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2016: 466.000.624, 31.12.2017: 485.100.826

In einem Betrachtungszeitraum von fünf Jahren hat Vonovia kontinuierlich Werte geschaffen und den EPRA NAV und den GAV (Gross Asset Value) gesteigert:

in Mio. €	EPRA NAV	GAV
2017	21.284,6	33.424,9
2016	17.047,1	27.106,4
2015	13.988,2	24.153,9
2014	6.578,0	12.757,1
2013	5.123,4	10.324,5

### Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Neben der Neubewertung zum 30. Juni 2017 erfolgte auch zum Jahresende eine Neubewertung des Portfolios. Durch die umfangreichen Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und in die Verbesserung der Wohnungsausstattung hat sich der Bestand von Vonovia im Jahr 2017 sehr positiv entwickelt. Dies zeigt sich unter anderem in der Mietentwicklung. Gleichzeitig zeigt sich

der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland 2017 wie auch 2016 mit einer besonderen Dynamik. So zeigen sich nicht nur an hochpreisigen Standorten wie München, Berlin und Frankfurt, sondern auch an Standorten mit einer schwächeren Dynamik in den Vorjahren jetzt deutliche Preissteigerungen. Zu nennen wären da beispielsweise Lübeck, Potsdam und Wiesbaden sowie Standorte im Ruhrgebiet wie Essen oder Dortmund. Da die Renditeerwartungen von Immobilienkäufern zurückgegangen sind, hat sich an diesen Standorten eine Steigerung der Marktwerte über die Mietentwicklung hinaus ergeben (Yield Compression). Dies führte 2017 im Vergleich zum Vorjahr zu einer deutlichen Wertsteigerung unseres Immobilienbestandes bereinigt um An- und Verkäufe in Höhe von 14,8 %.

Das Immobilienvermögen wird zusätzlich zur internen Bewertung auch extern durch den unabhängigen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Der aus dem CBRE-Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis weniger als 0,1 % vom internen Bewertungsergebnis ab.

Die Verkehrswerte verteilen sich auf die Strategischen Portfoliocluster des Immobilienbestandes wie folgt:

	Wohneinheiten		Verkehrswert* (in Mio. €)	
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017
<b>Strategie</b>				
Aktives Management	302.710	319.014	24.871,8	30.508,0
Modernisierung	88.359	101.697	7.601,9	10.252,9
<b>Privatisierung</b>	214.351	217.317	17.269,9	20.255,1
<b>Verkauf</b>	17.195	14.099	1.585,9	1.509,7
Vonovia Deutschland	13.476	11.473	555,0	535,6
	333.381	344.586	27.012,6	32.553,3
Vonovia Österreich		2.058		551,6
<b>Gesamt</b>	333.381	346.644	27.012,6	33.104,9

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke, exklusive 331,4 Mio. € (Vorjahr: 103,0 Mio. €) für unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte, Anlagen im Bau und Sonstige.

### Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestandes

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten dient innerhalb des Unternehmens als Steuerungsgröße und nach außen zur transparenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögensgegenstände.

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

Die Bewertungsmethodik von Vonovia folgt der sogenannten Discounted-Cashflow (DCF)-Methodik. In der DCF-Methodik werden die Verkehrswerte aus den Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie abgeleitet. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter der Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Diese sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (z. B. empirica und IVD) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, empirica, Bertelsmann Stiftung u. a.) abgeleitet.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten und weitere Kostenpositionen wie Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten und Mietausfall berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze eingewertet. 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 [21]). → [S.151 ff.](#)

Der Verkehrswert des Immobilienbestandes von Vonovia mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2017 auf 33.436,3 Mio. € (2016: 27.115,6 Mio. €). Die Verkehrswertermittlung führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 3.434,1 Mio. €.

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2016	2017
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	828,9	946,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	416,4	-1.350,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.812,4	-870,5
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-1.567,1</b>	<b>-1.274,6</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	3.107,9	1.540,8
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>1.540,8</b>	<b>266,2</b>

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** ist von 828,9 Mio. € im Jahr 2016 auf 946,0 Mio. € im Jahr 2017 angestiegen. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Verbesserung des operativen Ergebnisses EBITDA IFRS zurückzuführen. Hier spiegelt sich aber auch die Einbeziehung des akquirierten convert-Portfolios wider.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt 2017 eine Netto-Auszahlung in Höhe von 1.350,1 Mio. €. Dies resultiert hauptsächlich aus der Zahlung der Barkomponente aus der convert-Übernahme. Die Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierungen von Immobilienbeständen betrugen 1.043,0 Mio. €, gegenläufig konnten Einnahmen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 1.165,2 Mio. € vereinnahmt werden.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** ist geprägt durch die Refinanzierungsmaßnahmen des Jahres 2017. Die Einzahlungen resultieren aus EMTN-Ziehungen, der Begebung von Commercial Papers und der Neuaufnahme von Hypothekendarlehen (Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau und der Europäischen Investitionsbank) in Höhe von insgesamt 2.920,5 Mio. €. Gegenläufig erfolgten Auszahlungen durch planmäßige und außerplanmäßige Rückführungen von Finanzierungen, u. a. die planmäßige Rückführung einer US-Dollar-Anleihe

in Höhe von 554,9 Mio. € sowie einer EMTN-Ziehung in Höhe von 750 Mio. €, und außerplanmäßige Tilgungen, im Wesentlichen die der CMBS-Finanzierung Taurus in Höhe von insgesamt 3.248,7 Mio. € sowie für Transaktions- und Finanzierungskosten. Dividendenzahlungen erfolgten in Höhe von insgesamt 277,9 Mio. € und Zinszahlungen in Höhe von 303,4 Mio. € im Vergleich zu 365,6 Mio. € in 2016.

Die **Netto-Verminderung** der **Zahlungsmittel** und **Zahlungsmitteläquivalente** betrug 1.274,6 Mio. €.

#### **Finanzierung**

Die Rating Agentur Standard & Poor's hat die Kreditwürdigkeit von Vonovia mit einem Long-Term Corporate Credit Rating von ‚BBB+‘ mit stabilem Ausblick und mit einem Short-Term Credit Rating von ‚A-2‘ eingestuft. Dieses Rating wurde mit Schreiben vom 19. Dezember 2017 bestätigt und schließt die potenzielle Übernahme der BUWOG mit ein. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen auf ‚BBB+‘. Die Kreditwürdigkeit der nachrangigen sogenannten Hybridanleihen lautet auf ‚BBB-‘.

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 Luxemburg (CSSF) zu genehmigen. Der aktuell vorliegende Prospekt ist noch bis Ende April 2018 gültig.

Die Vonovia Finance B. V. hat aktuell insgesamt ein Volumen in Höhe von 11,2 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 8,8 Mrd. € unter dem EMTN-Programm zum Stichtag 31. Dezember 2017. In dieser Aufstellung ist weiterhin eine im Januar 2018 unter dem EMTN-Programm begebene Anleihe in Höhe von 1,0 Mrd. € enthalten. Das Gesamtvolumen enthält ferner 1,7 Mrd. € an sogenannten Hybridanleihen, von denen 1,0 Mrd. € als Eigenkapital ausgewiesen sind.

Im November 2017 ist die Vonovia Finance B. V. einen Commercial-Paper-Rahmenvertrag über ein Gesamtvolumen von 500 Mio. € eingegangen, über den ebenfalls kurzfristig Finanzmittel mit einer Laufzeit von maximal 364 Tagen aufgenommen werden können. Zum 31. Dezember 2017 war unter diesem Rahmenprogramm ein Volumen von 410 Mio. € emittiert.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

#### **Fälligkeitsstruktur**

am 31.12.2017 in Mio. €



Das Geschäftsjahr 2017 war geprägt durch die Finanzierung der Barkomponente aus der conwert-Übernahme und durch die Refinanzierungen von ersten Finanzierungen, die nach dem Börsengang und im Nachgang zur seinerzeitig abgelösten CMBS-GRAND-Finanzierung erfolgten.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Finanzierungen mit einem Volumen von 1.744,0 Mio. € vorzeitig zurückgeführt, darunter auch die unter dem Arbeitstitel Taurus geführte CMBS-Finanzierung aus der Gagfah-Übernahme mit 1.017,7 Mio. € sowie Finanzierungen der conwert in Höhe von 362,5 Mio. €.

Planmäßige Tilgungen erfolgten in Höhe von 1.504,7 Mio. €, davon entfielen auf die conwert 124,5 Mio. €, auf strukturierte Finanzierungen und Anleihen 1.347,1 Mio. € und auf Hypothekendarlehen 33,1 Mio. €. Im September erfolgte die planmäßige Rückführung der 750 Mio. US-Dollar-Anleihe in Höhe von 554,9 Mio. € und im Dezember folgte die planmäßige Rückführung der EMTN-Ziehung aus dem Dezember 2015 in Höhe von 750 Mio. €. Gemeinsam mit der Rückführung der US-Dollar-Anleihe wurden auch die damit in Zusammenhang stehenden Cross Currency Swaps abgewickelt.

Im Gegenzug dazu wurden unter dem EMTN-Programm 2017 durch die Vonovia Finance B. V. Anleihen in Höhe von insgesamt 2.000 Mio. € begeben, davon eine im Januar 2017 in zwei Tranchen zu 500 Mio. € (Coupon: 0,75%/1,75 %) sowie eine im September und eine im November zu jeweils 500 Mio. €, wobei die Septemberemission einen Coupon von 1,125 % aufweist und die Novemberemission eine sogenannte Floating-Rate-Anleihe darstellt.

Ferner wurden durch die Vonovia Finance B. V. kurzlaufende Commercial Papers in Höhe von 410 Mio. € im Rahmen des auf 500 Mio. € lautenden Commercial-Paper-Programms begeben.

Förderdarlehen der Europäischen Investitionsbank (EIB) in Höhe von 300 Mio. € sowie der KfW-Bank in Höhe von insgesamt 494,6 Mio. € wurden zur weiteren Unterstützung des Modernisierungsprogramms aufgenommen.

Die Working Capital Facility wurde unterjährig mit 178,9 Mio. € in Anspruch genommen.

Am 8. Januar 2018 wurde weiterhin bereits eine Anleiheemission in zwei Tranchen von insgesamt 1 Mrd. € im Zusammenhang mit der gesetzlich geforderten Bereitstellung von Finanzierungsmitteln für das öffentliche Übernahmeangebot der BUWOG AG begeben. Weiterhin wurde im Kontext des BUWOG-Übernahmeangebots mit J.P. Morgan eine sogenannte Brückenfinanzierung in Höhe von 2,65 Mrd. € vereinbart, die mit dem Vollzug der BUWOG-Übernahme in Anspruch genommen würde.

Ferner wurde die 2018 fällige Finanzierung der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank, die seinerzeit erste Teil-Refinanzierung des GRAND-CMBS, in Höhe von 500 Mio. € vorzeitig im Januar 2018 bis 2028 prolongiert. Darüber hinaus werden in 2018 Finanzierungen in Höhe von rund 1,1 Mrd. € fällig, darunter die EMTN-Ziehung vom September 2016 in Höhe von 500 Mio. € sowie die Commercial Papers mit 410 Mio. €.

Hinsichtlich detaillierter Angaben zu den Finanzierungen verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang zu „Originäre finanzielle Verbindlichkeiten“.

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 Jahresende stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2017	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	13.371,0	14.060,5	5,2
Fremdwährungseffekte	-209,9	-23,5	-88,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.540,8	-266,2	-82,7
<b>Net debt</b>	<b>11.620,3</b>	<b>13.770,8</b>	<b>18,5</b>
Forderungen aus Verkäufen	-135,4	-201,2	48,6
<b>Bereinigtes Net debt</b>	<b>11.484,9</b>	<b>13.569,6</b>	<b>18,2</b>
 <b>Verkehrswert des Immobilienbestandes</b>	 27.115,6	 33.436,3	 23,3
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	503,1	642,2	27,6
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestandes</b>	<b>27.618,7</b>	<b>34.078,5</b>	<b>23,4</b>
 <b>LTV</b>	 41,6 %	 <b>39,8 %</b>	 -1,8 pp

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2017	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	13.371,0	14.060,5	5,2
<b>Summe Aktiva</b>	<b>32.522,1</b>	<b>37.516,3</b>	<b>15,4</b>
 <b>LTV Bond Covenants</b>	 41,1 %	 <b>37,5 %</b>	 -3,6 pp

## Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

### Grundlagen

Die Vonovia SE hat im Jahr 2017 ihren Sitz von Düsseldorf nach Bochum verlegt. Sie ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Bochum nunmehr unter HRB 16879 registriert. Vonovia wurde als Deutsche Annington Immobilien GmbH am 17. Juni 1998 mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet, um Finanzinvestoren als Akquisitionssvehikel für den Erwerb von Wohnimmobilienportfolios zu dienen. Sie bildet nach weiteren erfolgreichen Akquisitionen im Zeitablauf heute mit ihren Tochtergesellschaften die Vonovia Gruppe und damit den führenden deutschen Wohnimmobilienbewirtschafter. Die Vonovia SE nimmt innerhalb der Vonovia Gruppe die Funktion einer Managementholding wahr.

Die Beschreibung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft lehnt sich im Wesentlichen an die Berichterstattung des Vonovia Konzerns an. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE als Managementholding ist letztendlich bestimmt durch das Vermögen der Konzerngesellschaften und deren Fähigkeit zur Erwirtschaftung nachhaltig positiver Ergebnisbeiträge und 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 sie als große Kapitalgesellschaft.

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

### Geschäftsverlauf 2017

#### ***Übernahme der damaligen conwert Immobilien Invest SE***

Vonovia hat mit dem 23. März 2017 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeverbot hinsichtlich der Aktien der damaligen conwert Immobilien Invest SE (nachfolgend kurz: conwert) mit Sitz in Wien/Österreich mit dem Mehrheitserwerb erfolgreich abgeschlossen. Am 29. August 2017 hat Vonovia im Rahmen einer außerordentlichen Hauptversammlung in Wien ein sogenanntes Squeeze-Out-Verfahren nach dem österreichischen Gesellschafter-Ausschlusgesetz durchgeführt, nach dem alle ausstehenden Aktien der verbliebenen Minderheitsaktionäre auf Vonovia als Alleinaktionärin auf der Basis einer gutachterlich ermittelten Barabfindung übertragen wurden. Als Konsequenz wurde die Notierung an der Wiener Börse eingestellt. Die Eintragung des Squeeze-Out wurde mit Wirkung vom 25. Oktober 2017 ins Handelsregister von Wien eingetragen. Der Formwechsel in eine GmbH erfolgte am 23. Dezember 2017 durch Eintragung ins Firmenbuch des Handelsregisters von Wien.

#### ***Verschmelzung der Gagfah S. A.***

Gemäß Hauptversammlungsbeschluss der Gagfah S. A. vom 27. Juni 2017 und Eintragung seinerzeit noch im Handelsregister von Düsseldorf am 12. Juli 2017, wurde die Gagfah S. A. auf die Vonovia SE aufgrund einer gutachterlichen Bewertung zu Zeitwerten verschmolzen. Mit dieser Verschmelzung auf Vonovia gingen alle Aktien der bisherigen Minderheitsaktionäre unter. Im Gegenzug erhielten diese eine gutachterlich festgelegte Abfindung in Form von Vonovia Aktien. Mit der Verschmelzung ging ein Verschmelzungsgewinn in Höhe von 479,1 Mio. € einher.

#### ***Übernahmeverbot BUWOG AG***

Am 18. Dezember 2017 hat Vonovia ihre Absicht zur Unterbreitung eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeverbots nach dem österreichischen Übernahmegeret (UebG) an die Aktionäre der BUWOG AG (nachfolgend kurz: BUWOG), Wien/Österreich, zum Erwerb sämtlicher Aktien der BUWOG veröffentlicht. Vonovia und die BUWOG, deren Aktien unter ISIN AT00BU-WOG001 im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse AG, im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörsen und im Main Market der Warschauer Börse, notieren, haben ein

sogenanntes Business Combination Agreement unterzeichnet. Gemäß Übernahmeangebot wird allen BUWOG-Aktionären für je eine BUWOG-Aktie ein Barangebot in Höhe von 29,05 € offeriert.

Die entsprechende Angebotsunterlage wurde am 18. Januar 2018 bei der österreichischen Finanzmarktaufsicht eingereicht. Die Veröffentlichung des öffentlichen Übernahmeangebots erfolgte am 5. Februar 2018. Die Angebotsfrist der ersten Andienungsphase endet am 12. März 2018.

Das erklärte Ziel der BUWOG-Übernahme ist es, die komplementären Immobilienportfolios beider Unternehmen zusammenzuführen und den Wohnungsbestand von Vonovia (rund 350.000 Wohnungen) mit dem der BUWOG (rund 49.000 Wohnungen) zusammenzuführen. Durch diese Integration der BUWOG wird die Hebung von Synergiepotenzialen erwartet, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen deutschen und österreichischen Wohneinheiten, eine weitere Modernisierung des Bestands, die Ausweitung der Wertschöpfungskette und die Optimierung von Kostenstrukturen. Die Portfolios von Vonovia und BUWOG passen geografisch zusammen und ergänzen sich auch strategisch. Durch die erfolgreiche Übernahme der conwert im März 2017, konnte Vonovia nicht nur ihr Immobilienportfolio in Deutschland erweitern, sondern auch ihr bis dahin rein bundesdeutsches Portfolio erstmals um Immobilien in Österreich ergänzen. Durch die Übernahme der BUWOG würde Vonovia somit nicht nur ein komplementäres Immobilienportfolio in Deutschland, sondern auch ein attraktives Immobilienportfolio in Österreich hinzuerwerben um diese zusammenzuführen. Das gemeinsame deutsche und österreichische Immobilienportfolio von Vonovia und BUWOG würde durch diesen Zusammenschluss deutlich gestärkt.

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### **Ertragslage der Vonovia SE**

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig **Erlöse** aus der Abrechnung von erbrachten Serviceleistungen, Beteiligererträgen aus Dividendenausschüttungen der Konzergesellschaften und der Vereinnahmung von Ergebnissen aus Gewinnabführung. Ergebnisabführungsverträge bestehen u. a. mit den Servicegesellschaften, die ihrerseits Erträge aus der Abrechnung von erbrachten Leistungen an die Immobiliengesellschaften erzielen. Die vereinnahmten Beteiligererträge 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 die jeweiligen Aktivierungsregeln.

**Aufwendungen** resultieren im Wesentlichen aus Personalaufwendungen und Verwaltungsaufwendungen zur Wahrnehmung ihrer Managementholdingfunktion sowie aus auszugleichenden Verlusten im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen.

Das **Finanzergebnis** ist geprägt durch die Konzernfinanzierung.

Der **Geschäftsverlauf 2017** war unter anderem geprägt durch die Übernahme der conwert und die nachfolgenden Integrationsarbeiten. Im Vergleich dazu war das Geschäftsjahr 2016 stark beeinflusst durch das öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE.

Ganz wesentlich wurde das Ergebnis 2017 aber durch den Gewinn aus der Verschmelzung der Gagfah S. A. in Höhe von 479,1 Mio. € geprägt. Weiterhin wurde das Ergebnis in Höhe von 21,4 Mio. € positiv durch die Abwicklung der mit Gagfah in Verbindung stehenden Co-Investorstruktur beeinflusst. Weitere gesellschaftsrechtliche Maßnahmen haben das Ergebnis mit 56,0 Mio. € belastet. Die Abrechnung der Managementleistungen fällt im Vergleich zu 2016 niedriger aus, da im Vorjahr bestimmte Sondereffekte an Gruppengesellschaften berechnet werden mussten.

Aus der Beteiligung an der Deutsche Wohnen SE sind der Gesellschaft im Geschäftsjahr 12,4 Mio. € an Dividenden zugeflossen. Weiterhin flossen der Gesellschaft Dividenden im Rahmen der Ausschüttung der convert in Höhe von 45,5 Mio. € zu.

Das Nettoergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen hat sich aufgrund von negativen Sondereffekten im Geschäftsjahr und positiven Sondereffekten im Vorjahr in den Tochtergesellschaften um 93,0 Mio. € von 98,0 Mio. € auf 5,0 Mio. € verringert.

Der Personalaufwand des Jahres 2017 lag mit 36,6 Mio. € über dem Wert des Vorjahres mit 33,7 Mio. €, was im Wesentlichen auf Versorgungsaufwendungen beruht. Die bezogenen Leistungen fallen in 2017 geringer aus als im Vorjahr aufgrund der Reorganisation der Personalgestaltung in der Vonovia Gruppe.

Die Abschreibungen erhöhten sich volumenbedingt.

Die Nettofinanzaufwendungen verbesserten sich deutlich aufgrund des vorteilhafteren Basiszinses und der geringeren Verschuldung bei der Vonovia Finance B.V., Amsterdam, Niederlande.

Der Steueraufwand stieg um 7,3 Mio. € auf 8,9 Mio. € im Wesentlichen durch Gewerbesteuereffekte.

Die Vonovia SE schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 398.830.574,65 € ab.

### Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2016	2017
Umsatzerlöse	139,0	127,1
Sonstige betriebliche Erträge	44,4	540,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-57,2	-46,2
Personalaufwand	-33,7	-36,6
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-211,6	-206,4
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern</b>	<b>-119,1</b>	<b>378,2</b>
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	114,1	69,0
Beteiligungserträge	11,0	66,0
Zinsen und ähnliche Erträge	9,9	9,3
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-16,1	-64,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-62,3	-50,8
Steuern	-1,6	-8,9
<b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>	<b>-64,1</b>	<b>398,8</b>

### Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

Das langfristige Vermögen der Gesellschaft ist mit 11.421,6 Mio. € naturgemäß durch das Finanzanlagevermögen geprägt. Der Anstieg im Jahr 2017 resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der Anteile an der conwert mit 1.662,1 Mio. € sowie der Verschmelzung der Gagfah S. A. zu Zeitwerten mit 1.252,9 Mio. €

Nennenswerte investive Cashflows liegen für die Vonovia SE nur bei Akquisitionen vor.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen stiegen aufgrund von IT-Investitionen.

Das Nettoumlauftvermögen einschließlich der Netto-liquidität wiederum ist geprägt durch die Konzernfinanzierung. Der Konzernfinanzierungssaldo der Gesellschaft hat sich 2017 insgesamt um 1.143,3 Mio. € zu Lasten der Vonovia SE entwickelt. Ebenso veränderte sich die Position der Nettoliquidität aus flüssigen Mitteln und Bankschulden zu Lasten der Gesellschaft um 1.212,7 Mio. €, was einer Gesamtveränderung der Nettofinanzposition der Vonovia SE von 2.356,0 Mio. € entspricht. Die gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten betreffen die Aufnahme von

Förderdarlehen der Europäischen Investitionsbank EIB und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), welche die Vonovia SE an ihre Tochtergesellschaften weiterreicht. Insgesamt resultiert die Veränderung der Nettofinanzposition vor allem aus dem Erwerb der conwert-Gruppe und der Übernahme ihrer Konzernfinanzierung sowie der Ausschüttung der Barkomponente der Dividende.

Die Rückstellungen verminderten sich um 4,9 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des Rückgangs der sonstigen Rückstellungen, der den Anstieg an Pensions- und Steuerrückstellungen überkompensierte.

Das Eigenkapital erhöhte sich 2017 durch das Periodenergebnis sowie die Sachkapitalerhöhungen im Rahmen der conwert-Übernahme und der Verschmelzung der Gagfah S. A. Gegenläufig verminderte sich das Eigenkapital aufgrund der Bar-Dividendenausschüttung.

Für das Geschäftsjahr 2017 soll auf der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 640.333.090,32 € beschlossen werden, das entspricht 1,32 € pro Aktie.

### Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2017	in Mio. €	31.12.2016	31.12.2017
<b>Aktiva</b>					
Finanzanlagevermögen	8.486,9	11.402,0	Eigenkapital	6.662,2	7.231,8
Übriges Anlagevermögen	16,9	19,5	Rückstellungen	124,7	119,8
Forderungen von verbundenen Unternehmen	1.083,4	2.514,2	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32,0	515,5
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	10,4	12,8	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.678,0	6.252,1
Liquide Mittel	914,0	184,8	Übrige Verbindlichkeiten	14,7	14,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>10.511,6</b>	<b>14.133,3</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>10.511,6</b>	<b>14.133,3</b>

### Mitarbeiter der Vonovia SE

Im Geschäftsjahr 2017 waren durchschnittlich bei der Vonovia SE 198 Mitarbeiter (i. Vj. 206 Mitarbeiter) beschäftigt.

### Chancen und Risiken der Vonovia SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2018 hängt wesentlich von der Entwick-

lung 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 verein-

nahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

#### **Prognose der Vonovia SE**

Da die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 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 2017 der Gesellschaft ist deutlich positiv und wesentlich durch den Gewinn aus der Verschmelzung der Gagfah S. A. auf die Vonovia SE beeinflusst. Es wurde aber auch durch die weiteren beschriebenen negativen Sondereffekte beeinflusst. Unter Außerachtlassung des Verschmelzungsgewinns liegt das Ergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr wie prognostiziert auf dem Niveau des Vorjahrs.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2018 wird wiederum durch die auf Basis der Beteiligerträge und der Ergebnisabführungsverträge vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse der Tochtergesellschaften, die Erträge aus Serviceleistungen, Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten sowie das Finanzergebnis geprägt sein. Für das Geschäftsjahr 2018 erwarteten wir wieder steigende Aufwendungen, die durch das öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der BUWOG bedingt sind sowie durch die daraus resultierenden Integrationsaufwendungen. Weiterhin kann das Ergebnis durch gesellschaftsrechtliche Strukturierungsmaßnahmen belastet werden. Umgekehrt entfallen Sondereffekte des Jahres 2017.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass das Jahresergebnis des Geschäftsjahrs 2018 in seiner Größenordnung wieder auf dem Niveau des Jahres 2017 ohne Sondereffekte ausfallen wird.

Es ist generell weiterhin beabsichtigt, ca. 70 % der Konzernsteuerungskennzahl FFO 1 durch die Vonovia SE als Dividende an die Aktionäre auszuschütten, was für das Geschäftsjahr 2017 einer Dividende von 1,32 €/Aktie entsprechen soll.

# Weitere gesetzliche Angaben

## Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) bzw. gemäß § 289a HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, Angaben 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 der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft, deren Mitglied wir seit 14. November 2003 sind. Die Initiative 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.

## 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 erfolgt im Anhang.

Der Vergütungsbericht berücksichtigt in seiner Berichterstattung die geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches (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).

### Vergütung des Vorstands

#### **Vergütungssystem**

Das Vergütungssystem und die Höhe der Vergütung des Vorstands werden auf Vorschlag des Präsidialausschusses durch den Aufsichtsrat festgelegt.

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. Dabei wird die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes und der Vergütungsstruktur, die ansonsten im Unternehmen gilt, einbezogen. Darüber hinaus erfolgt ein Vergleich mit anderen börsennotierten Gesellschaften ähnlicher Größe. 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.

#### **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. Der Beitrag beläuft sich für Rolf Buch auf 355.000 €, für Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck auf jeweils 160.000 €. Alternativ wird der Beitrag als Barvergütung ausgezahlt.

Die Nebenleistungen umfassen die Prämien einer Risikolebensversicherung und 50 % der Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung, höchstens jedoch den maximalen gesetzlichen Arbeitgeberanteil. Die Gehaltsfortzahlung im Krankheitsfall beträgt zwölf Monate, längstens jedoch bis zum Ende des Dienstvertrages. Im Todesfall wird das Gehalt an die Hinterbliebenen bis zu sechs Monate fortgezahlt.

Den Mitgliedern des Vorstands werden ein Firmefahrzeug sowie Kommunikationsmittel mit dem Recht auf Privatnutzung gewährt. Reisekosten werden gemäß Reisekostenrichtlinie von Vonovia erstattet.

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 700.000 € für Rolf Buch als Vorstandsvorsitzenden und bis zu einer Obergrenze von jeweils 440.000 € für Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck gewährt. Gemäß den Erfolgskriterien sind 40 % der kurzfristigen variablen Vergütung von der Erreichung des FFO-Gruppenzieles, 15 % von der Erreichung des Adjusted NAV/Share-Gruppenzieles und weitere 15 % von der Erreichung des EBITDA Sales-Gruppenzieles abhängig. Weitere 30 % der variablen kurzfristigen Vergütung sind von der Erreichung der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten persönlichen Ziele abhängig.

Den Mitgliedern des Vorstands wird die variable kurzfristige Vergütung einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses von Vonovia ausgezahlt.

#### **Long-Term-Incentive-Plan**

Bei der variablen langfristigen Vergütung (Long-Term-Incentive-Plan, LTIP „Plan“) handelt es sich um einen Plan, der den Vorgaben des Aktiengesetzes (AktG) und des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) entsprechend dem Ziel folgt, die Vergütungsstruktur auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten. Der LTIP „Plan“ 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 „Plans“ angeboten.

Der Aufsichtsrat stellt den Vorständen für jede grundsätzlich vier Jahre betragende Performanceperiode einen in Euro festzulegenden Zielbetrag („Zuteilungswert“) in Aussicht. Dabei werden Rolf Buch Performance Shares in Höhe eines Zuteilungswertes von jährlich 1.900.000 € und Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan

Kirsten sowie Gerald Klinck in Höhe von jährlich jeweils 800.000 € gewährt.

Der tatsächliche Auszahlungsbetrag errechnet sich aus diesem Zuteilungswert, der Zielerreichung während der Performanceperiode und der Entwicklung des Aktienkurses von Vonovia einschließlich während der Performanceperiode gezahlter Dividenden. Bei gleich bleibendem Aktienkurs und einer Zielerreichung von 100 % entspricht der tatsächliche Auszahlungsbetrag dem Zuteilungswert (zzgl. während der Performanceperiode an die Aktionäre gezahlter Dividenden).

Die anfängliche Zahl der Performance Shares für die jeweilige Performanceperiode entspricht dem Zuteilungswert dividiert durch den Anfangsaktienkurs, auf die nächste volle Aktie aufgerundet.

Der Gesamtzielerreichungsgrad für eine Performanceperiode bestimmt sich nach den Erfolgszielen:

- a) Relative Total Shareholder Return (RTSR);
- b) Entwicklung des NAV pro Aktie;
- c) Entwicklung des FFO 1 pro Aktie; und
- d) Kundenzufriedenheit (CSI).

Die vier Erfolgsziele sind jeweils mit 25 % gewichtet.

Zu Beginn einer jeden Performanceperiode legt der Aufsichtsrat für jedes der vier Erfolgsziele eine Zielvorgabe fest, bei deren Erfüllung die Zielerreichung 100 % beträgt, darüber hinaus für jedes der vier Erfolgsziele einen Minimalwert als unteres Ende des Zielkorridors, bei dessen Erreichen die Zielerreichung 50 % beträgt („Minimalwert“), sowie einen Maximalwert, bei dessen Erreichen oder Überschreiten die Zielerreichung 200 % beträgt („Maximalwert“).

Der Aufsichtsrat hat das Recht und die Pflicht, bei signifikanten Veränderungen innerhalb der Vergleichsgruppe die Berechnungsmodalitäten sachgerecht anzupassen.

Der Berichterstattung über den neuen LTIP „Plan“ liegen finanzmathematische Gutachten eines unabhängigen Aktuars zugrunde.

Nach Ablauf der jeweiligen Performanceperiode wird die anfängliche Zahl der Performance Shares mit dem Gesamtzielerreichungsgrad 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, der definitionsgemäß die Summe der während der Performanceperiode, bezogen auf die endgültige Zahl der Performance Shares, pro Aktie gezahlten Dividenden enthält, multipliziert. Diese Multiplikation ergibt den Auszahlungsbetrag in bar.

Der Auszahlungsbetrag ist auf 250 % des Zuteilungswertes begrenzt („Cap“).

Den Vorstandsmitgliedern Rolf Buch, Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten wurden 2013 im Rahmen des damaligen LTIP insgesamt 931.030 virtuelle Aktien (SAR = Stock Appreciation Rights) gewährt, die in fünf gleich großen Jahrestranchen verdient werden. Davon entfallen auf den Fünfjahreszeitraum 400.000 virtuelle Aktien auf Rolf Buch sowie jeweils 265.515 virtuelle Aktien auf Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten. Die virtuellen Aktien werden je Jahrestranche auf Basis einer vertraglich festgelegten Formel in Auszahlungsbeträge umgewandelt.

Im Zusammenhang mit dem Neuabschluss der Dienstverträge mit den Vorstandsmitgliedern Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten wurde vereinbart, dass nach dem Geschäftsjahr 2017 keine weiteren Aktien des damaligen LTIP erdient werden können (Vesting).

Die weiteren Inhalte der vorgenannten LTIP-Vereinbarung sind dem Vergütungsbericht des Jahres 2015 zu entnehmen. Wegen der Reduzierung des Anteilsbesitzes der Alleinaktionärin auf unter 30 % im Jahr 2014 wurde die vierte Tranche vereinbarungsgemäß 2017 ausgezahlt.

### **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 6.970.000 € pro Jahr exklusive der Ansprüche aus dem LTIP vom 14. Juni 2013, für Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten exklusive der Ansprüche aus dem LTIP vom 14. Juni 2013 auf jeweils 3.500.000,00 € sowie für Gerald Klinck auf ebenfalls 3.500.000,00 € pro Jahr begrenzt.

### **Aktienhaltevorschrift**

Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Bestellung zum Mitglied des Vorstands von 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/Entgeltumwandlungsmodell**

Der Pensionsanspruch der Vorstandsmitglieder beruht auf der Möglichkeit, den jährlichen Versorgungsbeitrag in ein Entgeltumwandlungsmodell einzubringen. Rolf Buch, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck machen von dieser Möglichkeit Gebrauch, während Klaus Freiberg den Weg der Auszahlung als Barvergütung wählt.

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.

2017 betrug der Versorgungsaufwand für Herrn Buch 949.253 €, für Herrn Dr. Kirsten 367.388 € und für Herrn Klinck 491.198 €.

### **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 Anstellungsvertrages 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 unterliegt nach Beendigung seines Dienstvertrages einem zwölfmonatigen Wettbewerbsverbot. Die Karentenzschädigung beträgt für einen Zeitraum von zwölf Monaten 75 % der zuletzt bezogenen vertragsgemäßen Leistungen (incl. STI und LTIP). Die übrigen Vorstandsmitglieder unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

### **Kredite/Vorschüsse**

Den Vorständen wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt.

**Vorstandsvergütung im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex**

Rolf Buch  
CEO

Gewährte Zuwendungen des Vorstands in €	2016	2017	2017 (Min)	2017 (Max)
Festvergütung	1.000.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000
Barvergütung	-	-	-	-
Nebenleistungen	39.446	24.006	24.006	24.006
<b>Summe</b>	<b>1.039.446</b>	<b>1.174.006</b>	<b>1.174.006</b>	<b>1.174.006</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	700.000	700.000	0	700.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP „Plan“)				
2016–2018	-	-	-	-
2016–2019	1.429.217	-	-	-
2017–2020	-	2.040.633	0	4.750.000
<b>Summe</b>	<b>2.129.217</b>	<b>2.740.633</b>	<b>0</b>	<b>5.450.000</b>
Versorgungsaufwand	600.398	949.253	949.253	949.253
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>3.769.061</b>	<b>4.863.892</b>	<b>2.123.259</b>	<b>6.970.000*</b>

\* Hierbei handelt es sich um die vertraglich vereinbarte Höchstgrenze insgesamt.

Dr. A. Stefan Kirsten  
CFO

Gewährte Zuwendungen des Vorstands in €	2016	2017	2017 (Min)	2017 (Max)
Festvergütung	600.000	600.000	600.000	600.000
Barvergütung	-	-	-	-
Nebenleistungen	31.571	32.723	32.723	32.723
<b>Summe</b>	<b>631.571</b>	<b>632.723</b>	<b>632.723</b>	<b>632.723</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	440.000	440.000	0	440.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP „Plan“)				
2016–2018	212.035	-	0	-
2016–2019	635.201	-	-	-
2017–2020	-	859.224	-	2.000.000
<b>Summe</b>	<b>1.287.236</b>	<b>1.299.224</b>	<b>0</b>	<b>2.440.000</b>
Versorgungsaufwand	367.388	367.388	367.388	367.388
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>2.286.195</b>	<b>2.299.335</b>	<b>1.000.111</b>	<b>3.500.000*</b>

\* Hierbei handelt es sich um die vertraglich vereinbarte Höchstgrenze insgesamt.

Thomas Zinnöcker  
CRO  
bis 31. Januar 2016

Klaus Freiberg  
COO

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2017 (Min)</b>	<b>2017 (Max)</b>		<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2017 (Min)</b>	<b>2017 (Max)</b>
66.667		-	-	-	600.000	600.000	600.000	600.000	
12.500		-	-	-	160.000	160.000	160.000	160.000	
2.369		-	-	-	27.627	27.603	27.603	27.603	
81.536		-	-	-	787.627	787.603	787.603	787.603	
50.000		-	-	-	440.000	440.000	0	440.000	
-		-	-	-	212.035	-	-	-	
101.481		-	-	-	635.201	-	-	-	
-		-	-	-	-	859.224	0	2.000.000	
151.481		-	-	-	1.287.236	1.299.224	0	2.440.000	
-		-	-	-	-	-	-	-	
<b>233.017</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.074.863</b>	<b>2.086.827</b>	<b>787.603</b>	<b>3.500.000*</b>	

Gerald Klinck  
CCO

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2017 (Min)</b>	<b>2017 (Max)</b>
600.000		600.000	600.000	600.000
-		-	-	-
25.865		24.503	24.503	24.503
625.865		624.503	624.503	624.503
440.000		440.000	0	440.000
212.035		-	-	-
635.201		-	-	-
-		859.224	0	2.000.000
1.287.236		1.299.224	0	2.440.000
491.198		491.198	491.198	491.198
<b>2.404.299</b>		<b>2.414.925</b>	<b>1.115.701</b>	<b>3.500.000*</b>

	Rolf Buch CEO		Thomas Zinnöcker CRO bis 31. Januar 2016		Klaus Freiberg COO		Dr. A. Stefan Kirsten CFO		Gerald Klinck CCO		
	Zufluss in €	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Festvergütung	1.000.000	1.150.000		66.667	-	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
Barvergütung	-	-		12.500	-	160.000	160.000	-	-	-	-
Nebenleistungen	39.446	24.006		2.369	-	27.627	27.603	31.571	32.723	25.865	24.503
<b>Summe</b>	<b>1.039.446</b>	<b>1.174.006</b>		<b>81.536</b>	<b>-</b>	<b>787.627</b>	<b>787.603</b>	<b>631.571</b>	<b>632.723</b>	<b>625.865</b>	<b>624.503</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	694.750	694.750		50.000	-	437.360	433.400	434.720	423.500	310.200	403.700
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)											
3. Tranche 2016	2.527.211	-		-	-	1.975.934	-	1.975.934	-	-	-
4. Tranche 2017	-	2.855.444		-	-	-	2.150.265	-	2.150.265	-	-
<b>Summe</b>	<b>3.221.961</b>	<b>3.550.194</b>		<b>50.000</b>	<b>-</b>	<b>2.413.294</b>	<b>2.583.665</b>	<b>2.410.654</b>	<b>2.573.765</b>	<b>310.200</b>	<b>403.700</b>
Versorgungsaufwand	600.398	949.253		-	-	-	-	367.388	367.388	491.198	491.198
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>4.861.805</b>	<b>5.673.453</b>		<b>131.536</b>	<b>-</b>	<b>3.200.921</b>	<b>3.371.268</b>	<b>3.409.613</b>	<b>3.573.876</b>	<b>1.427.263</b>	<b>1.519.401</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, einstellvertretender 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 zusätz-

liche 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 je Aufsichtsratsmitglied einen Betrag in Höhe von 300.000 € je 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:

in €	Feste Vergütung		Vergütung für Ausschusstätigkeit		Gesamtvergütung	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
<b>Zum 31. Dezember 2017 amtierende Aufsichtsratsmitglieder</b>						
Prof. Dr. Edgar Ernst <sup>1,3,6</sup> (seit 18.06.2013) Vorsitzender ab 07.09.2017	150.000	166.667	80.000	100.000	230.000	266.667
Burkhard Ulrich Drescher <sup>2</sup> (seit 12.12.2014)	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
Hendrik Jellema <sup>2</sup> (seit 02.06.2015)	100.000	100.000	40.000	40.000	140.000	140.000
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) stellvertretender Vorsitzender ab 07.09.2017	100.000	116.667	20.000	20.000	120.000	136.667
Dr. Ariane Reinhart <sup>4</sup> (seit 13.05.2016)	66.667	100.000	13.333	20.000	80.000	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>Ehemalige Aufsichtsratsmitglieder</b>						
Dr. Wulf H. Bernotat <sup>2,3,6</sup> (bis 26.08.2017) Vorsitzender	200.000	166.667	100.000	33.333	300.000	200.000
Gerhard Zeiler <sup>4</sup> (bis 12.05.2016)	41.667	-	8.333	-	50.000	-
<b>Summe</b>					<b>1.840.000</b>	<b>1.783.334</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 Geschäftsjahrs zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahrs 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 Einerhalbfachen der festen jährlichen Vergütung für sämtliche Schadensfälle innerhalb des Geschäftsjahrs vorzusehen.

# Chancen und Risiken

## Struktur und Instrumente

Vonovia hat ein umfassendes Risikomanagementsystem implementiert, das eine Identifizierung, Messung und Steuerung aller für das Unternehmen relevanten Chancen und Risiken sicherstellen soll. Damit werden Gefährdungspotenziale verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert sowie eine strategische Weiterentwicklung des Unternehmens gefördert und nachhaltiges Handeln unterstützt. Während Risiken als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für das Unternehmen negativen Prognose bzw. Zielabweichung führen können, definiert werden, werden Chancen als positive Abweichungen im Vergleich zu einem erwarteten Ergebnis gesehen. Im Geschäftsjahr 2017 wurde das bisherige Risikomanagementsystem aus dem Jahr 2016 unverändert fortgeführt.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt und wird über ihn regelmäßig auf seine Wirksamkeit überprüft. Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagementsystem. 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 Risikomanagementsystems. Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind als Risikoverantwortliche („Risk Owners“) benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich.

Aufgaben des Risikomanagements sind:

- > Risikobewusstsein zu erzeugen bzw. zu erhöhen,
- > Risiken frühzeitig zu erkennen und zu bewerten,
- > Risiken an die relevanten Entscheidungsträger im Konzern zu kommunizieren,

- > den Budgetprozess durch risikorelevante Informationen zu unterstützen,
- > Risiken durch geeignete Maßnahmen zu steuern und
- > durch ein gelebtes Risikomanagement und eine angemessene Dokumentation die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

Im Interesse der wesentlichen Interessengruppen Kunden, Mitarbeiter, Lieferanten, Kapitalgeber und Gesellschaft, verfolgt der Vorstand eine konservative, auf Sicherheit ausgelegte Risikostrategie, die auch die Nachhaltigkeit unseres Handels berücksichtigt.

Jeder Vonovia Mitarbeiter ist dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortlich umzugehen. Unangemessen hohe Risiken sind zu vermeiden. Der Schwellenwert zur Meldung von Einzelrisiken lag im Geschäftsjahr 2017 bei niedrigen 10.000 € pro Einzelrisiko. Im Übergang zum Geschäftsjahr 2018 haben wir entschieden, diese Grenze auf 500.000 € pro Einzelrisiko anzuheben. Wesentliche Änderungen in der Risikobeurteilung werden dadurch nicht erwartet.

Im Rahmen des Risikomanagementprozesses koordiniert der Risikomanager die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken. Er stößt den Risikomanagementprozess an, konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat. Dieses System trägt dazu bei, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und die Unternehmensziele zu erreichen. Somit wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken im Unternehmen bzw. im Unternehmensumfeld systematisch und rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Um den Chancen und Risiken Rechnung zu tragen, bedient sich das Unternehmen eines integrierten Managementansatzes entlang von fünf wesentlichen Säulen.

### 5 Säulen des Risikomanagements bei Vonovia



#### (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 Controlling-Berichte gegenüber dem Vorstand und Aufsichtsrat. Das operative Geschäft wird durch regelmäßige, in Teilen wöchentlich erstellte Kennzahlen-

reports 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 rechtmäßige Handeln von Unternehmen, ihren Organen und Mitarbeitern. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und die Befolgung interner Richtlinien sind 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 wurde 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.

Derzeitig sind keine wesentlichen Gesetzes- oder Regelverstöße von Organen und Mitarbeitern bekannt.

### **(3) Risikomanagement**

Das Risikomanagementsystem von Vonovia stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen 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 wie die Reputation des Unternehmens 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 bundesweit verteilten Mitarbeiter einbezogen. Das Spektrum der Frühwarnindikatoren ist vielfältig und umfasst zum Beispiel das technische Monitoring des Zustandes unserer Gebäude und des Wohnumfelds, das Monitoring der sozioökonomischen Zusammensetzung unserer Mieterschaft, die Analyse zur demografischen Entwicklung und Erfassung von regionalen Wanderungsbewegungen, das Monitoring der Einhaltung regulatorischer Rahmenvorgaben, das Monitoring von Angebots-, Mietpreis- und Neubauprognosen in unseren regionalen Wohnimmobilien-Teilmärkten, die Analyse von Entwicklungen im Bereich neuer mietpreisgestaltenden Regularien, das Monitoring unserer Wettbewerber und deren Geschäftsaktivitäten, die Beobachtung von Trends und Entwicklungen im Bereich der Bautechnik im Sektor Gebäudeoptimierung, Modernisierung und Neubau, Bedarfsanalysen zur Entwicklung von Services rund um die Wohnimmobilie, das Monitoring von Umwelteinflüssen sowie Analysen und Prognosen zur Entwicklung der Finanzmärkte und der Zinsentwicklungen.

Die konkrete Risikosteuerung im Geschäftsalltag erfolgt dezentral durch die 1. Führungsebene unterhalb des Vorstands, während der Risikomanager (personengleich mit der Leitung Controlling) dem Bereich des Chief Controlling Officers zugeordnet ist. Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren bzw. aktualisieren die „risk owner“ regelmäßig alle Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Diese werden nach Validierung durch den Risikomanager in die fünf Risikokategorien „umfeld- und marktbezogene Risiken“, „regulatorische und rechtliche Risiken“, „Risiken aus der Geschäftstätigkeit“, „finanzielle Risiken“ sowie „sonstige Risiken“

unterteilt. Für jedes Risiko werden die möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) bzw. nach Maßnahmen (netto) innerhalb von festgelegten Bandbreiten klassifiziert und in einem konzernumfassenden Risikoregister dokumentiert. Der zugrunde gelegte Betrachtungszeitraum

beträgt analog der mittelfristigen Unternehmensplanung fünf Jahre. Aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe der Brutto- und Nettobewertung wird für jedes Risiko ein Score gebildet, anhand dessen die Risiken priorisiert werden. Die zehn Risiken mit dem höchsten Score bilden die Top-10-Risiken.

## Risikoklassifizierung

Klasse	Eintrittswahrscheinlichkeit	in %	Schadenshöhe	in Mio. €
I	Unwahrscheinlich	<20	Gering	<5
II	Möglich	21 bis 50	Moderat	5 bis 25
III	Wahrscheinlich	51 bis 80	Wesentlich	25 bis 250
IV	Sehr wahrscheinlich	>80	Hoch	>250

Das Risikomanagementsystem und das Risikoregister unterliegen der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen. Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig überprüft.

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt halbjährlich in einem Risikobericht, der dem Vorstand zur Verfügung gestellt wird. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird zweimal jährlich im Rahmen seiner regulären Sitzungen über die Risikolage informiert. Das Risikomanagementsystem ist in einer Richtlinie beschrieben, die jährlich aktualisiert wird.

Dieses Berichtssystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontrollgremien umfassend informiert sind und relevante operative Frühwarnindikatoren zur Verfügung stehen. Auf diese Weise können Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden. Sollten wesentliche Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc direkt an den Vorstand berichtet.

## (4) Internes Kontrollsyste

Das Interne Kontrollsyste (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 Kontrollsyste. Sie ist die verbindliche Basis für anschließende Bewertungen, Prüfungen und die Berichterstattungen an die Organe der Vonovia SE über die Wirksamkeit des IKS i. S. d. § 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. Der Aufbau und die fachliche Weiterentwicklung des IKS werden von der Internen Revision unterstützt, ergänzend zur vollständigen Wahrnehmung ihrer originären Revisionsaufgaben. Die fachliche und administrative Betreuung der Dokumentations-Software 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 gruppenweit übergreifende Risikomanagementsystem eingebettet.

Die Verantwortung für die Abschlusserstellung ist organisatorisch im Bereich des Chief Financial Officers, 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 dem dafür zentral geschaffenen Shared-Service-Center des Rechnungswesens, was eine konsistente und stetige Anwendung der Rechnungslegung in einem einheitlichen Abschlusserstellungsprozess sicherstellt. Darüber hinaus wird durch das Shared-Service-Center sichergestellt, dass Änderungen in den Anforderungen inhaltlich und organisatorisch in den Abschlusserstellungsprozess transformiert werden.

Die Rechenwerke der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind 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 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, was 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 abschlusprozesstechnisch 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. unter Anhörung des Wirtschaftsprüfers 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 Kontrollsysteem werden durch die Konzernrevision von Vonovia überprüft. Der jährliche Prüfungsplan basiert auf einer risikoorientierten Bewertung sämtlicher relevanten Prüfungsfelder (Prüflandkarte) des Konzerns und wird vom Vorstand bzw. vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats genehmigt.

Im Rahmen der unterjährig durchgeföhrten Reviews 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 Compliance-Beauftragten und dem Vorstand entsprechende anlassbezogenen Reviews durchgeführt. Die internen Berichte liegen regelmäßig dem Vorstand, den Verantwortlichen des reviewten Bereiches sowie dem Risikomanager und dem Compliance Management vor. Der Prüfungsausschuss erhält eine quartalsweise Zusammenfassung der Reviewergebnisse. Der Umsetzungsstand der gemeinsam beschlossenen Verbesserungsmaßnahmen wird laufend nach zeitlicher Fälligkeit gemonitort und geprüft sowie gegenüber Vorstand und Prüfungsausschuss im Rahmen seiner regelmäßigen Sitzungen berichtet.

Die interne Revision prüft ferner den Nachhaltigkeitsbericht und die nicht-finanzielle Erklärung.

## Aktuelle Risikoeinschätzung

### Gesamteinschätzung der Risikosituation durch die Unternehmensleitung

Im Rahmen der implementierten Risikosteuerung erfolgte im Geschäftsjahr 2017 jeweils im 1. und im 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoübersicht auf Basis eines Risiko-Scorings gemäß interner Risikorichtlinie. Das im Vorjahr genutzte Risiko-Scoring-Modell wurde 2017 unverändert fortgeführt. Das daraus abgeleitete Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Außerplanmäßige ad hoc-Risikomeldungen gab es 2017 nicht.

Im 2. Halbjahr 2017 wurden für Vonovia insgesamt 127 Einzelrisiken erfasst. Gegenüber 2016 ist dies ein Anstieg um 14 Risiken. Insgesamt betrachtet ergaben sich aber in der **Gesamtbeurteilung** der Risikosituation für

Vonovia im Geschäftsjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr keine Änderungen. Der Vorstand von Vonovia sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage des Konzerns auswirken könnten. Sowohl unser Geschäftsmodell als auch unsere diversifizierten Kapitalmarktinstrumente sichern eine weitestgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen.

In seiner ordentlichen Sitzung des 4. Quartals 2017 hat der Prüfungsausschuss die vom Vorstand vorgelegte Risikoberichterstattung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Nachstehende Übersicht gibt einen Überblick zu den Top-10-Risiken 2017:

Nr.	Risiko	Risikokategorie	Potenzielle Auswirkung Netto
1	Mietrechtlich relevante Gesetzesänderungen/regulatorischen Rahmenbedingungen	Regulatorische und rechtliche Risiken	Hoch
2	Öffentliches Image/Reputation und Kundenzufriedenheit	Umfeld- und marktbezogene Risiken	Wesentlich
3	Werthaltigkeit des bilanziellen Goodwills	Umfeld- und marktbezogene Risiken	Hoch
4	Falsche Annahmen bei der Verkehrswertermittlung	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Hoch
5	Falsche Akquisitionsentscheidungen	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Wesentlich
6	Ungünstige Zinsentwicklung	Finanzielle Risiken	Wesentlich
7	Refinanzierbarkeit von Fremdkapital	Finanzielle Risiken	Wesentlich
8	Unterlassene Brandschutzmaßnahmen	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Moderat
9	Risikoaffines Managementverhalten	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Moderat
10	Wirtschaftliche und rechtliche Haftung durch Einsatz von Nachunternehmen	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Wesentlich

Die Anzahl der Risiken innerhalb der Top-10-Risiken mit hoher potentieller Netto-Auswirkung lag Ende 2017 ebenso wie Ende 2016 bei drei Risiken. Die Anzahl der Risiken mit wesentlicher potentieller Netto-Auswirkung stieg von vier Risiken Ende 2016 auf fünf Risiken Ende 2017 an. Die Anzahl der Risiken mit moderater potentieller Netto-Auswirkung ging von drei Risiken Ende 2016 auf zwei Risiken Ende 2017 zurück. In der Gesamtbeurteilung sieht der Vorstand von Vonovia den Bestand des Konzerns unverändert als nicht gefährdet an. Als maßgebliche Risikofaktoren werden Änderungen

rechtlicher Rahmenbedingungen, Reputation/Kundenzufriedenheit und Änderungen der Zinsentwicklung angesehen.

### **Regulatorische und rechtliche Risiken**

Risiko 1: Vonovia verfolgt geplante Gesetzesänderungen mit großer Aufmerksamkeit, da unsere Geschäftstätigkeit vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts sowie des Steuer- und Umweltrechts unterliegt. Jede nachteilige Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie etwa Regelungen

zur Höhe/Entwicklung von Mieten, Vorschriften zur Ausgestaltung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die Kosten im Falle eines Verkaufs von Grundstücken verursachen, könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia auswirken.

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.

### ***Umfeld- und marktbezogene Risiken***

Risiko 2: Die Reputation von Vonovia ist für den Aufbau von Geschäftsverbindungen von entscheidender Bedeutung. Ein schlechter Ruf kann die Vermietung unserer Wohnungen erschweren oder zu Kündigungen führen. Daher betreiben wir z. B. eine offene Kommunikation und einen direkten Dialog mit allen Gruppen, die ein berechtigtes Interesse haben, wenn es um Konflikte wie z. B. die Bezahlbarkeit von Wohnraum oder um Neubauvorhaben in unseren Immobilienquartieren geht. Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung beeinträchtigt werden könnte. Vonovia nimmt Reputation und Kundenzufriedenheit sehr ernst und begegnet diesem Risiko mit einer Vielzahl von Maßnahmen. So wird die Zufriedenheit der Kunden im Quartalsrhythmus gemessen und anhand der Steuerungskennzahl CSI überwacht, um frühzeitig potenzielle Probleme zu erkennen. Verbesserungen der Prozessabläufe und Qualitätsinitiativen steigern die Zufriedenheit der Kunden. Eine aktive Öffentlichkeitsarbeit trägt dazu bei, die Anstrengungen zur Förderung der Kundenzufriedenheit zu vermitteln, um das Ansehen von Vonovia zu erhöhen.

Risiko 3: Durch die getätigten Akquisitionen ist ein nennenswerter bilanzieller Goodwill entstanden, der ggf. Risiken beinhaltet kann. Die Werthaltigkeit dieses bilanziellen Goodwills ist im Wesentlichen von der Entwicklung der Marktzinsen, der durchschnittlichen Markt- und Branchenentwicklung sowie den zukünftigen erzielbaren Cashflows der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten abhängig. Eine Wertminderung dieses Goodwills würde in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie hätte damit eine direkte Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage. Im Hinblick auf mögliche Triggering Events führen wir ein Monitoring insbesondere der Zinsentwicklung sowie einen jährlichen Impairment-Test durch.

### ***Risiken aus der Geschäftstätigkeit***

Vonovia entstehen unterschiedlichste Risiken in Zusammenhang mit der Ausübung der Geschäftstätigkeit.

Risiko 4: Der Verkehrswertermittlung unserer Bestände liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können. Sollte sich beispielsweise die Einschätzung der Mikrolagen der Gebäude und der Makrostandortqualität verschlechtern oder das derzeit niedrige Zinsniveau erhöhen, würde sich auch der Verkehrswert für unser Gesamtportfolio verringern. Hinsichtlich unserer Investment Properties werden Wertveränderungen als Wertsteigerungen beziehungsweise Wertminderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie haben damit eine direkte Auswirkung auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage unseres Unternehmens. Dem damit in Verbindung stehenden Fehlerrisiko begegnen wir mit einer eigenen Abteilung für unsere interne Verkehrswertermittlung, die sich an den Standards professioneller Immobilien Gutachter orientiert. Andererseits werden unsere Verkehrswerte von professionellen, externen und unabhängigen Bewertungsfirmen geprüft bzw. neutral ermittelt, die ihrerseits nach berufsständischen Regeln arbeiten. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte die Begutachtung erneut durch die CBRE GmbH.

Risiko 5: Im Zusammenhang mit Akquisitionsentscheidungen können Vonovia Risiken entstehen. Zu diesen Risiken können zum Beispiel zu hohe Kaufpreise, unerwartete Haftungsfälle, eine höhere Verschuldung, höhere Zinsaufwendungen und Herausforderungen bei der prozessualen Eingliederung eines neu akquirierten Unternehmens sowie der Erreichung der erwarteten Synergien gehören. Weiterhin können sich Immobilienportfolios oder einzelne Immobilien, die in Zukunft erworben werden können, möglicherweise nicht so vorteilhaft wie erwartet entwickeln.

Durch die Anwendung komplexer, qualitätsgesicherter Investitionsmodelle im Zuge der Investitionsentscheidung begegnen wir dem Risiko unwirtschaftlicher Immobilienankäufe. Diese Modelle berücksichtigen neben dem Kaufpreis und den Finanzierungskosten

regional spezifizierte Szenarien für laufende Instandhaltung und Mietentwicklung. Zudem nutzen wir für die Beurteilung möglicher Akquisitionsportfolios die detaillierten Marktkenntnisse unserer lokalen Regionalmanager.

Dem Risiko aus prozessualen Eingliederungen begegnet Vonovia mit einem systematischen, strukturierten und mehrfach erprobten Integrationsprozess.

Risiko 8: Aufgrund von unzureichenden Informationen bezüglich der Umsetzung von aktuell erforderlichen Brandschutzmaßnahmen kann es zu Geschäftsrisiken kommen, insbesondere beim Erwerb von Immobilienportfolios. Denn eine vollständige Begutachtung und Integration von insbesondere größeren Immobilienbeständen benötigt Zeit. Vonovia begegnet diesem Risiko mit der Entwicklung von Brandschutzkonzepten zur schrittweisen Umsetzung bei Großmaßnahmen, der Einbindung von Sachverständigen und Gutachtern zur Optimierung der baulichen Maßnahmen sowie einer regelmäßigen Begutachtung der Sonderbauten. Zur Umsetzung greifen klar formulierte Handlungsanweisungen und Kompetenzregelungen sowie ein standardisierter Integrationsprozess.

Risiko 9: Grundsätzlich kann das Risiko bestehen, dass das Management aufgrund unzureichender Informationen oder Unkenntnis der Fakten falsche, besonders risikobehaftete Entscheidungen trifft. Vonovia begegnet diesem Risiko mit klar formulierten Handlungsanweisungen und Kompetenzregelungen. Die unternehmerische Verantwortung ist dezentral verteilt, um lokal eine bessere Entscheidungsfindung zu ermöglichen.

Risiko 10: Durch den umfangreichen Einsatz von Nachunternehmern für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bauleistungen kann es zu Ausfällen von Nachunternehmern kommen, die wirtschaftliche Risiken sowie rechtliche Haftung nach sich ziehen können. Um dem entgegen zu wirken, werden entsprechende Rahmenvertragsvereinbarungen mit den Nachunternehmern getroffen sowie ein fortlaufendes Markt- und Nachunternehmer-Monitoring durchgeführt.

### **Finanzielle Risiken**

Risiko 6/7: Die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie die Entscheidung Großbritanniens, aus der Europäischen Union (EU) auszutreten, haben eine erhöhte Nachfrage nach Anleihen kontinentaleuropäischer Emittenten ausgelöst. Entsprechend haben sich die Refinanzierungsbedingungen und Immobilienbewertungen weiter positiv entwickelt. Die Ergebnisse und Folgen des Austritts Großbritanniens aus der EU sind gegenwärtig nicht prognostizierbar. Insbesondere die gedämpften konjunkturellen Aussichten könnten sich jedoch sowohl negativ auf die allgemeine Kreditnachfrage als auch auf die Qualität bestehender Kreditengagements auswirken. Beides könnte belastende Effekte auf den Bankensektor und somit auf das Finanzsystem im Ganzen nach sich ziehen.

Zur Begrenzung von finanzwirtschaftlichen Risiken überwachen wir laufend die Finanzierungsmärkte und sind darüber hinaus in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern. Zudem evaluieren wir kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Wir erwarten auch in der Zukunft, die notwendigen Volumina unter Verwendung aller Finanzierungsinstrumente refinanzieren zu können. Wesentlich für diese Einschätzung sind unser Investment Grade Rating, das ausgewogene Fälligkeitenprofil der finanziellen Verbindlichkeiten sowie unsere Bekanntheit als regelmäßiger und zuverlässiger Emittent am Kapitalmarkt.

Unsere Fremdmittelfinanzierungen unterliegen in der Regel marktüblichen Kreditbedingungen (Covenants), welche einerseits die Einhaltung vorgegebener Abschlusskennzahlen vorsehen, aber z.B. auch den Verkauf von Immobilien beschränken bzw. Mindestverkaufswerte vorschreiben können. Darüber hinaus ist Vonovia gehalten, die für die Aufrechterhaltung der Kreditwürdigkeitseinstufung (Credit Rating) durch Ratingagenturen notwendigen Bedingungen einzuhalten, welche sich ebenfalls im Wesentlichen auf die Einhaltung von bestimmten Abschlusskennzahlen beziehen. Die Einhaltung der betreffenden Bedingungen wird dementsprechend laufend überwacht und berichtet.

Bei einem Teil unserer Fremdmittel handelt es sich um Förderdarlehen, welche die Möglichkeit von Mieterhöhungen begrenzen und damit unsere unternehmerischen Optionen einschränken. Hier achten wir streng

auf die Einhaltung aller Vorgaben, nutzen aber vorhandene Spielräume aus.

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegen wir auch einem Liquiditätsrisiko. Unser Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition unserer Bankkonten, einem wöchentlichen Finanzstatus und einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis unter Berücksichtigung der jeweiligen Restriktionen. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen.

Insgesamt verfügt die Vonovia SE zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel und potenzielle Finanzierungsmöglichkeiten, um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des Vonovia Konzerns zu gewährleisten.

Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern einem zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiko aus. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken setzt das Unternehmen derivative Finanzinstrumente ein. Diese Finanzinstrumente dienen zur Absicherung von Zinsrisiken im Zusammenhang mit bestehenden Finanzierungen und dürfen grundsätzlich nicht zu Spekulationszwecken eingesetzt werden. Zur Beschreibung der derivativen Finanzinstrumente verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer [40] (Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps). → [S.192 ff.](#)

### Sonstige Risiken

Des Weiteren könnte Vonovia auch Risiken durch Altlasten einschließlich Bergbauschäden, Bodenbeschaffenheit, Kriegsmunition und Schadstoffen in Baumaterialien sowie durch potenzielle Verstöße gegen das Baugesetzbuch oder Gefahren durch den Klimawandel ausgesetzt sein. Vonovia ist im Ruhrgebiet Eigentümerin und/oder Verwalterin von einer Vielzahl von Gebäuden, die im Bereich des oberflächennahen/tagesnahen Bergbaus über nur gering mächtigen Deckungsschichten liegen. Dies betrifft überwiegend den Raum Essen – Bochum – Dortmund. Dieser Bergbau begründet eventuell Risiken, die möglicherweise Schäden an der Erdoberfläche und/oder an Baulichkeiten (z. B. an Verkehrswegen, Gebäuden u. a.) verursachen können. Vonovia begegnet diesem sowohl wirtschaftlichen als auch haftungsrechtlichen Risiko mit einer systematischen Bestandsbegehung aller dem Bereich des tagesnahen Bergbaus zugeordneten Häusern durch

externe Gutachter. Auf Basis dieser Begehungsergebnisse und unter Einbeziehung externer Experten werden die als risikobehaftet eingestuften Objekte bergbaulich untersucht und ggf. sofort saniert. Der Nachweis der Stand- und Verkehrssicherheit wird anschließend durch ein Gutachten bestätigt.

Grundsätzlich erfolgen für den Immobilienbestand von Vonovia regelmäßige Kontrollen der Gebäudesicherheit unter Berücksichtigung aller baurechtlichen Vorschriften sowie Prüfungen auf evtl. Gefahrenstoffe. Aktuell sehen wir keine nennenswerten, unmittelbaren Gefahren bedingt durch den Klimawandel wie z. B. durch Extremwetterlagen mit Starkregen und Überschwemmungspotential.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sind keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung erkennbar, die den Fortbestand der Vonovia SE, eines wesentlichen einbezogenen Unternehmens oder des Konzerns gefährden könnten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder der möglichen finanziellen Auswirkung einzelner Risikofelder beziehungsweise einzelner Chancenfelder leicht erhöht. Daraus ergibt sich jedoch im Gesamtbild keine grundlegende Änderung der Risiko- beziehungsweise Chancenlage.

## Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

### *Umfeld- und marktbezogene Chancen*

Unverändert wird die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in starkem Maße von demografischen Faktoren und dem konjunkturellen Umfeld bestimmt. Die Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner. Ein- bis Zwei-Personenhaushalte stellen seit mehr als drei Jahrzehnten die größte Gruppe dar, wobei ihr Anteil nahezu kontinuierlich zunahm. Laut Haushaltsvorausberechnung 2017 des Statistischen Bundesamtes (Destatis) wird die Zahl der privaten Haushalte 2035 gegenüber 2015 weiter zunehmen. Getragen wird die Entwicklung auch in Zukunft durch Zuwächse bei Ein- bis Zwei-Personenhaushalten, während die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern 2015 bis 2035 in Deutschland insgesamt zurückgeht. Die Entwicklung wird aber regional sehr unterschiedlich verlaufen: Während die Zahl der Haushalte in den westdeutschen Flächenländern von 2015 bis 2035 voraussichtlich um 7 % und in den Stadtstaaten sogar um 13 % steigen wird, ist in den ostdeutschen Flächenländern ein Rückgang um rund 3 % zu erwarten.

Mit dem hohen Zustrom von Flüchtlingen aus den Krisengebieten des Nahen und Mittleren Ostens hat die Zuwanderung nach Deutschland die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft. Auch wenn nicht jeder Asylsuchende auf Dauer in Deutschland bleiben wird, so haben wir bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr eine verstärkte Nachfrage durch diese Entwicklungen gespürt. Auch vor dem Hintergrund eines zu erwartenden Familiennachzugs könnte Deutschland in den kommenden Jahren verstärkt von höherer Zuwanderung profitieren.

Angesichts dieser Trends können Nachfrage und Marktchancen für bestehende Wohnungen kleiner und mittlerer Größe steigen, was das Kernprodukt von Vonovia darstellt.

Weiterhin könnte Vonovia die derzeitigen Wanderungsbewegungen in der deutschen Bevölkerung zugute kommen. Laut einer Studie des Bundesverbands Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) im Jahr 2015 zu Wanderungsmustern in Deutschland (Schwarmstädte in Deutschland) ist durch Wanderungsbewegungen in der Bevölkerung ein überproportionaler

Bevölkerungszuwachs in verschiedenen großen und mittelgroßen Städten Westdeutschlands sowie in ausgewählten Städten Ostdeutschlands zu verzeichnen. Wesentliche Teile des Wohnungsportfolios von Vonovia liegen in diesen sogenannten Schwarmstädten. Somit könnte auch Vonovia von diesem Trend profitieren.

Zudem kann die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen zu politischen Entscheidungen führen, die Wohnraum- oder Mietförderung zu erweitern. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia haben.

### *Chancen aus der Geschäftstätigkeit*

Durch gezieltes Monitoring, frühzeitige Einbindung der Mieter und Kooperationen mit sozialen, kulturellen und städtischen Einrichtungen, können die Skaleneffekte von Vonovia optimal genutzt werden, um Quartiere nachhaltig zu entwickeln und den Bestand dort langfristig wertstabil bzw. wertsteigernd zu halten.

Mit unserer eigenen Handwerkerorganisation erbringen wir einen Großteil der Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Zudem weiten wir kontinuierlich den Anteil der Eigenleistung durch unsere Handwerkerorganisation bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen aus. Wir beabsichtigen, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen und auf unser gesamtes Wohnungsportfolio zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen in Vonovia zu überführen. Ebenso koordinieren wir unsere Neubauaktivitäten über unsere Handwerkerorganisation und arbeiten an neuen Baukonzepten wie Modulbaulösungen.

Darüber hinaus haben wir das Leistungsspektrum der eigenen Mitarbeiter auf den Bereich der Pflege und der Modernisierung des Gebäudeumfelds ausgeweitet.

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 2017 versorgen wir rund 290.000 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 Metering, der funkbasierten Heizkostenerfassung, geht planmäßig voran. Bis Ende 2017 wurde die Umrüstung von über 80.000 Wohnungen beauftragt. Wir planen, diese Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren auf alle Wohnungen mit Zentralheizungen in unserem Bestand auszuweiten.

Vonovia bewirtschaftet ihre Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolios bietet die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch Skaleneffekte bei der Bewirtschaftung zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können. Wir beobachten daher den Markt für Akquisitionsbestände sehr intensiv und prüfen diesen auf Basis unserer strengen Erfolgskriterien.

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. Zudem besteht die Möglichkeit, durch den Neubau von Gebäuden auf freien Flächen, die in unserem Besitz sind, sowie durch Aufstockung von Gebäuden, das Wohnungsangebot von Vonovia insbesondere in Ballungsgebieten zu erweitern und zudem einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in städtischen Lagen zu leisten.

### **Finanzielle Chancen**

Die Finanzierung von Vonovia ist abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die aufgrund des geringen Zinsniveaus zurzeit sehr günstig sind. Weiterhin versuchen wir, die Finanzierungskosten bei Einhaltung unserer Rating-Kennziffern und der angestrebten Finanzstruktur zu verbessern. Bei der internen Verkehrsvertermittlung unserer Wohnimmobilien werden neben gebäudespezifischen Parametern auch Standortmerkmale in die Bewertung einbezogen. Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen möglichen weiter steigenden Nachfrage bei nahezu gleichbleibendem Angebot für preisgünstigen Wohnraum könnte sich über die in diesem Geschäftsjahr realisierte Werterhöhung unserer Immobilien hinaus eine weitere Erhöhung unserer Verkehrswerte ergeben. Dies würde sich direkt positiv auf die Ertragslage und den bilanziellen Verschuldungsgrad unseres Unternehmens auswirken.

# Prognosebericht

## Gesamtwirtschaft: Der wirtschaftliche Aufschwung beschleunigt 2018 nochmal

Die deutsche Wirtschaft befindet sich auf dem Weg in eine Hochkonjunktur. Das zeigt sich vor allem an der Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten, die im Prognosezeitraum spürbar zunehmen dürfte, während der Lohn- und Preisanstieg sich weiter verstärkt. Nachdem bereits die Prognose für das BIP in 2017 mehrfach nach oben revidiert wurde, hat das Institut für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) die Zuwachsrate des BIP für 2018 aufgrund der positiven Frühindikatoren auf 2,5% angehoben (zuvor 2,2%). Das ifo Institut geht von einem Anstieg des BIP von inzwischen 2,6% aus.

Anziehende Investitionen, ein dynamischer Export sowie ein kräftiger staatlicher und privater Verbrauch bleiben auch 2018 die wesentlichen Standbeine des Wachstums. So dürften insbesondere die Unternehmensinvestitionen in Ausrüstungen aufgrund der sehr günstigen Absatz- und Ertragsaussichten zunehmen, zumal die aus dem unsicheren internationalen Umfeld resultierenden belastenden Faktoren offenbar allmählich abklingen. Die deutsche Wirtschaft profitiere von den deutlich verbesserten Konjunkturaussichten im Euroraum und den Überseestaaten und damit von einer starken Nachfrage des Auslandes nach hiesigen Industriegütern. Dies kurbelt zudem die gute Lage am Arbeitsmarkt weiter an, sodass auch der private Konsum und die Bauwirtschaft weiterhin kräftig expandieren werden, wenngleich sich ihr Beitrag etwas abschwächen wird. Die weiter anhaltenden, äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen unterstützen dabei die Fortsetzung des Aufschwungs.

Je weiter die ökonomische Aktivität über das Normalmaß hinaus expandiert, desto größer werden die zyklischen Risiken für einen möglichen konjunkturellen Rückschlag. Ein Grund besteht darin, dass in Phasen einer Hochkonjunktur Ressourcen in systematischer Weise fehlgeleitet zu werden drohen. Hierdurch bilden sich verstärkt Produktionsstrukturen heraus, die auf

Dauer nicht marktfähig sind. Finanzwirtschaftliche Übertreibungen in Zeiten sehr expansiver Geldpolitik – insbesondere verzerrte Vermögenspreise – verstärken diesen Prozess. Je stärker sich der vorangegangene Boom ausprägen konnte, desto härter kann die Bereinigung dieser Fehlentwicklungen im Rahmen einer Anpassungsrezession ausfallen. Neben den weltwirtschaftlichen Risiken (wie ein Scheitern der Brexit-Verhandlungen, ein zunehmendes Finanzstabilitätsrisiko Chinas oder ein schnelleres Anheben der Leitzinsen in den USA) können auch konjunkturbedingte Risiken entstehen – nicht zuletzt, weil viele Unternehmen an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen und es zunehmend schwieriger wird, qualifiziertes Personal zu rekrutieren. Aufgrund der Verzögerung in der Regierungsbildung liegen indes noch keine Erkenntnisse zu möglichen wirtschafts- und finanzpolitischen Impulsen vor, die die Prognose beeinflussen könnten.

Für 2019 rechnen das IfW und das ifo noch mit einem Wachstum des BIP von 2,2% bzw. 2,1%.

## Wohnungsmarkt: Preise für deutsche Wohnimmobilien werden 2018 voraussichtlich weiter steigen

Der Aufwärtstrend am Immobilienmarkt geht in das neunte Jahr und befindet sich damit in einer „reifen“ Phase, berichten die Experten der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen. Die Rahmenbedingungen bleiben 2018 positiv. Die Preise für deutsche Wohnimmobilien werden 2018 weiter zulegen, da sich an den Treibern des Aufschwungs wenig ändert: Der deutsche Wohnungsmarkt werde von einer anhaltend hohen Nachfrage geprägt sein. Die Bevölkerung wächst, allerdings schwächer als im Ausnahmejahr 2015. Die starke Binnenwanderung in die großen Ballungszentren werde anhalten. Das Angebot wächst allenfalls moderat und ungeachtet etwas höherer Hypothekenzinsen bleiben die Finanzierungskonditionen sehr günstig, berichten die Experten der Helaba. Nach Ansicht von Scope Investor Services (Scope) bestehen gerade in Metropolen und Wachstumsstädten angespannte Mietmärkte und lokale

Preisüberhitzungen an Märkten für Eigentumswohnungen. Beides bleibe vorerst bestehen. Scope geht davon aus, dass sich der Anstieg von Mieten und Preisen am deutschen Wohnimmobilienmarkt über die nächsten fünf Jahre abflachen werde, dadurch seien aber keine drastischen Preisrückgänge zu erwarten. Deutsche Bank Research rechnet 2018 mit Preissteigerungen für Wohnungen (Wiederverkauf) um 7,5 %, in A-Städten um 8,5 %. Die Mietensteigerung wird für 2018 mit 4,5 % angenommen. Die Experten von empirica erwarten ebenfalls, dass die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland 2018 weiter steigen, wenn auch weniger stark als in den Vorjahren. Der stärkere Neubau dämpfe den Auftrieb und es fehle an zusätzlichen Impulsen. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) ist mit Blick auf die vielerorts schon sehr hohen Immobilienpreise zurückhaltend. Angesichts robuster Bedingungen erwarte der ZIA aber keine Trendumkehr, die Preise dürften im Schnitt zunächst stabil bleiben. Wohneigentum bleibt laut Deutsche Bank Research erschwinglich, die bundesweite Erschwinglichkeit ging aber im Jahr 2017 leicht zurück und wird voraussichtlich auch 2018 etwas abnehmen. Bei der Erschwinglichkeit gibt es zudem ausgeprägte regionale Unterschiede.

Der empirica-Blasenindex überschritt zum 3. Quartal 2017 zum ersten Mal seit 13 Jahren die Nulllinie gegenüber dem „blasenfreien“ Referenzjahr 2004. Zum 4. Quartal 2017 stagniert der Gesamtindex in Wachstumsregionen und steigt in Schrumpfungsregionen leicht an. Mieten und Kaufpreise wachsen in 247 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang. In 17 Kreisen werden laut empirica zu viele Wohnungen gebaut. Für 199 Kreise zeigt der Blasenindex eine mäßige bis hohe Gefahr. Nach Ansicht der Experten von Aengevelt-Research bestehe lediglich für ganz wenige einzelne Teilmärkte, die bereits seit Jahren von einer überdurchschnittlichen Dynamik gekennzeichnet sind, möglicherweise die Gefahr einer Preisblase. Laut Aengevelt-Research begünstigen Urbanisierung und Niedrigzinsen die Bautätigkeit, spekulativer Wohnungsbau sei nicht zu beobachten und auch andere Vorboten einer Blase seien nicht erfüllt. Viel hänge davon ab, wie lange die Märkte durch das Zinsniveau begünstigt werden. Spätestens bei einer Kehrtwende der Zinspolitik werde sich zeigen, ob und in welchem Umfang es zu einer Blase kommen kann. Eine Mehrheit der von der Immobilien Zeitung (IZ) befragten 13 Institute bzw. Immobilienresearcher glaubt, der deutsche

Immobilienboom werde bis 2019 anhalten, berichtete die IZ im September 2017. Einige wenige sehen den aktuellen Zyklus erst 2020 seinen Höhepunkt erreichen. Einen steilen Absturz werde es in den darauf folgenden Jahren nicht geben - es sei denn, die EZB drehe kräftig an der Zinsschraube.

Etwaige wohnungspolitische Maßnahmen einer neuen Bundesregierung werden sich nach Einschätzung der Experten der Helaba wohl weit in das neue Jahr (2018) hinein verzögern, sodass sich ihre Wirkung erst im folgenden Jahr entfalten würde. Die vor wenigen Jahren neu eingeführte Regulierungsmaßnahme „Mietpreisbremse“ gilt in mehr als 300 Gemeinden in zwölf Bundesländern. In Mecklenburg-Vorpommern verzögert sich ihre Einführung und in einzelnen Bundesländern steht die Mietpreisbremse im Nachgang von Landtagswahlen auf der Kippe.

## Erwartete Entwicklung des Geschäfts

### Vergleich der berichteten Prognosen mit den Geschäftsjahreszahlen 2017

Für Vonovia war das Jahr 2017 insgesamt erneut ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Wir haben konsequent unsere Unternehmensstrategie umgesetzt: den Ausbau unseres Investitionsprogramms, die weitere Steigerung der Effizienz bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien sowie die Ausweitung unseres Value-add Business. Durch den convert-Ankauf haben wir in 2017 unsere führende Marktposition erneut weiter ausgebaut.

Auf **Gesamtkonzernebene** konnten wir im Geschäftsjahr 2017 unsere bedeutsamsten Steuerungskennzahlen i. S. des DRS 20 bereinigter NAV pro Aktie, FFO 1 und CSI weiter deutlich verbessern und haben unsere im Geschäftsbericht 2016 veröffentlichte Prognose deutlich übertroffen und die zuletzt im Zwischenbericht zum 3. Quartal 2017 veröffentlichten Prognosewerte erreicht.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen sowie deren Zielerreichung im Jahr 2017.

	Ist 2016	Prognose 2017*	Letzte Prognose 2017 Quartalsmitteilung Q3 2017	Ist 2017	Prognose 2018
<b>Bereinigter NAV/Aktie</b>	30,75 €	31-32 €	ausgesetzt	38,49 €	ausgesetzt
EPRA NAV/Aktie	36,58 €	37-38 €	ausgesetzt	43,88 €	ausgesetzt
<b>FFO 1</b>	760,8 Mio. €	830-850 Mio. €	910-920 Mio. € (oberes Ende)	920,8 Mio. €	960-980 Mio. €
FFO 1/Aktie	1,63 €	1,78-1,82 €	1,88-1,90 €	1,90 €	1,98-2,02 €
<b>CSI</b>	Steigerung um 8 %	Vergleichbarer CSI wie 2016	Vergleichbarer CSI wie 2016	Steigerung um 1,6 %	Vergleichbarer CSI wie 2017
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.538 Mio. €	1.530-1.550 Mio. €	1.660-1.680 Mio. €	1.667,9 Mio. €	1.660-1.680 Mio. €
Organische Mietsteigerung	3,3 %	Steigerung um 3,5-3,7 %	Steigerung um ~4,0 %	4,2 %	Steigerung um 4,6-4,8 %
Leerstandsquote	2,4 %	<2,5 %	~2,5 %	2,5 %	<2,5 %
Instandhaltung inkl. substanzwährende Investitionen	320,1 Mio. €	~340 Mio. €	~350 Mio. €	346,2 Mio. €	~360 Mio. €
Modernisierung und Neubau	472,3 Mio. €	700-730 Mio. €	~750 Mio. €	778,6 Mio. €	~1.000 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.701	~2.300	~2.600	2.608	~2.300
Step-up Privatisierung	36,2 %	~35 %	~30 %	32,6 %	~30 %
Anzahl Wohnungsverkäufe Portfoliocluster Verkauf	23.930	opportunistischen Verkauf fortsetzen	bis zu 10.000	9.172	opportunistischen Verkauf fortsetzen
Step-up Portfoliocluster Verkauf	5,4 %	>0 %	~7 %	7,9 %	>0 %

\* Gemäß Konzernlagebericht 2016 ohne conwert

Unser **bereinigter NAV** pro Aktie lag mit 38,49 € im Jahr 2017 25,2% über dem Vorjahreswert von 30,75 €. Darin enthalten sind Effekte aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von insgesamt 3,4 Mrd. €. Gegenläufig war die Ausschüttung der Dividende – unter Berücksichtigung der Scrip-Dividende (Annahmequote 49,9%) – in Höhe von 263,3 Mio. € an unsere Aktionäre 2017. Unser EPRA NAV entwickelte sich von 17.047,1 Mio. € zum Jahresende 2016 um 24,9% auf 21.284,6 Mio. € zum 31. Dezember 2017.

Das **FFO 1** stieg in 2017 um 21,0% auf 920,8 Mio. € (2016: 760,8 Mio. €) an und lag damit leicht über dem zuletzt prognostizierten oberen Wert der Bandbreite von 910-920 Mio. € sowie deutlich über der zu Jahresbeginn im Geschäftsbericht 2016 prognostizierten Bandbreite von 830-850 Mio. €. Wesentliche Gründe hierfür waren

die Akquisition der conwert, die Akquisition eines weiteren Immobilienportfolios mit 1.032 Wohneinheiten zum 1. Juli 2017 sowie eine allgemein bessere Geschäftsentwicklung als zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2016 erwartet.

Auch unsere Kundenzufriedenheit konnten wir weiter verbessern. Der **CSI**, der für 2017 auf dem Niveau des Geschäftsjahrs 2016 geplant war, konnte um 1,6% übertroffen werden.

## Prognose für das Geschäftsjahr 2018

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2018 basiert auf der im Kapitel Unternehmenssteuerung → S. 52 ff. dargestellten Unternehmensplanung für den Gesamtkonzern Vonovia. Dabei wurden im Rahmen unserer Planung für das Jahr 2018 mögliche Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens angemessen berücksichtigt, sodass diese Planung eine realistische Erwartung der Portfolioentwicklung und Entwicklung von Vonovia widerspiegelt. Die nachstehenden Prognosedaten beziehen sich auf das Portfolio von Vonovia zum Zeitpunkt der Planung für das Jahr 2018 im Herbst 2017.

Weiterhin bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind im Kapitel Chancen und Risiken beschrieben.

Die Prognose der bedeutsamen Leistungskennzahlen wurde in Übereinstimmung mit den im Jahresabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen.

Im Rahmen der Planung für das Jahr 2018 haben wir die oben dargestellten Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland zugrunde gelegt.

Auch im Geschäftsjahr 2018 beabsichtigen wir, unsere führende Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt nochmals weiter auszubauen und unsere erfolgreiche Geschäftsstrategie weiter fortzuführen. Insbesondere werden wir unser Investitionsprogramm in den Bereichen Modernisierung und Neubau sowie unsere Aktivitäten im Segment Value-add Business weiter ausbauen. Unsere bisher eingeschlagene Verkaufsstrategie werden wir 2018 fortsetzen und uns von Immobilienbeständen trennen, die nicht nachhaltig in unser Immobilienportfolio passen und nicht unsere Standort-, Qualitäts- und/oder Renditeanforderungen erfüllen.

Im Geschäftsjahr 2018 beabsichtigen wir, unsere nachhaltige operative Ertragskraft nochmals weiter zu verbessern. Hierzu werden auch die im Geschäftsjahr 2017 realisierten Modernisierungen beitragen. Für das FFO 1 erwarten wir 2018 einen Anstieg auf 960–980 Mio. €. Dies entspricht einem FFO 1 pro Aktie – bei einer unveränderten Anzahl der Aktien – von 1,98–2,02 €. In dieser Prognose berücksichtigen wir keine weiteren größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen. Wir werden auch im Geschäftsjahr 2018 unsere Anstrengungen zur Verbesserung unseres Kundenservices weiter fortsetzen. Ausgehend von der im Geschäftsjahr 2017 erneut gestiegenen Kundenzufriedenheit erwarten wir für 2018 einen vergleichbaren CSI wie 2017. Für 2018 erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswertes und einen moderaten Anstieg des NAV/Aktie.

2018 werden wir unsere Investitionen in unsere Immobilienbestände auf hohem Niveau fortführen. Wir planen für das Geschäftsjahr 2018 ein Modernisierungsprogramm inkl. Neubau mit einem Volumen in Höhe rund 1 Mrd. €. Dabei werden die Schwerpunkte unverändert auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, auf der Sanierung von Wohnungen zur Verbesserung des Wohnstandards und auf Maßnahmen für den seniorenfreundlichen Umbau von Wohnungen liegen. Aber auch in Programme wie Modernisierung auf Mieterwunsch, die Entwicklung von Wohnquartieren oder in den Neubau von Wohnungen bzw. in die Aufstockung von bestehenden Immobilien werden wir investieren. Darüber hinaus erwarten wir laufende Instandhaltungsmaßnahmen inklusive substanzwährender Investitionen mit einem Volumen von rund 360 Mio. €. In Summe bedeutet dies ein Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen von bis zu 1,4 Mrd. € im Geschäftsjahr 2018.

Hinsichtlich der Mietenentwicklung erwarten wir eine organische Steigerung der monatlichen Ist-Miete pro Quadratmeter im Jahr 2018 um 4,6–4,8 %. Zum Jahresende 2018 erwarten wir eine Leerstandsquote von unter 2,5 %. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Mietennahmen trotz der geplanten Verkäufe auf einem Niveau von 1.660–1.680 Mio. € stabil bleiben werden.

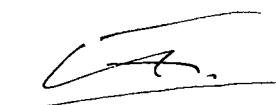
Im Segment Vertrieb werden wir unsere Strategie des selektiven Verkaufs weiter fortsetzen. In der Wohnungsprivatisierung erwarten wir 2018 den Verkauf von ca. 2.300 Wohnungen bei einem Step-up über dem Verkehrswert dieser Wohnungen von rund 30 %. Darüber hinaus werden wir den opportunistischen Verkauf von Immobilien aus dem Portfoliocluster Verkauf mit leicht positiven Step-ups fortsetzen.

Für das Jahr 2017 beabsichtigen wir, unsere Aktionäre wieder adäquat am Unternehmenserfolg teilhaben zu lassen und planen, eine Dividende von 1,32 € pro Aktie vorzuschlagen.

Bochum, den 26. Februar 2018



Rolf Buch  
(CEO)



Klaus Freiberg  
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten  
(CFO)



Gerald Klinck  
(CCO)



# Konzernabschluss

- |            |  |
|------------|--|
| <b>114</b> | Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung     |
| <b>115</b> | Konzern-Gesamtergebnisrechnung           |
| <b>116</b> | Konzernbilanz                            |
| <b>118</b> | Konzern-Kapitalflussrechnung             |
| <b>120</b> | Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung |
| <b>122</b> | Konzernanhang                            |

# Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

**1. Januar bis 31. Dezember**

in Mio. €	Erläuterungen	2016	2017
Erlöse aus der Vermietung		2.170,0	2.344,0
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		39,3	47,6
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>6</b>	<b>2.209,3</b>	<b>2.391,6</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.227,9	1.206,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		-1.177,7	-1.136,0
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		52,0	81,1
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>7</b>	<b>102,2</b>	<b>151,5</b>
<b>Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties</b>	<b>8</b>	<b>3.236,1</b>	<b>3.434,1</b>
Aktivierte Eigenleistungen	9	341,0	458,1
Materialaufwand	10	-1.081,9	-1.176,4
Personalaufwand	11	-353,8	-416,0
Abschreibungen	12	-27,0	-372,2
Sonstige betriebliche Erträge	13	105,3	116,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	-249,5	-273,3
Finanzerträge	15	27,1	46,8
Finanzaufwendungen	16	-449,0	-353,0
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>3.859,8</b>	<b>4.007,4</b>
Ertragsteuern	17	-1.346,9	-1.440,5
<b>Periodenergebnis</b>		<b>2.512,9</b>	<b>2.566,9</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		2.300,7	2.410,7
Hybridkapitalgeber von Vonovia		40,0	40,0
Nicht beherrschende Anteilseigner		172,2	116,2
<b>Ergebnis pro Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>18</b>	<b>4,94</b>	<b>5,06</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

**1. Januar bis 31. Dezember**

in Mio. €	2016	2017
<b>Periodenergebnis</b>	<b>2.512,9</b>	<b>2.566,9</b>
<b>Cashflow Hedges</b>		
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-66,1	-168,0
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	1,7	57,3
Realisierte Gewinne/Verluste	26,9	199,8
Steuern auf Veränderung der realisierten Gewinne/Verluste	-7,4	-64,7
<b>Summe</b>	<b>-44,9</b>	<b>24,4</b>
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>		
Änderungen der Periode	95,8	133,4
Steuern auf Änderungen der Periode	-1,5	-2,4
<b>Summe</b>	<b>94,3</b>	<b>131,0</b>
<b>Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>		
Änderungen der Periode	-	0,9
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>49,4</b>	<b>156,3</b>
<b>Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>		
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-32,2	5,1
Steuereffekt	10,7	-1,8
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>-21,5</b>	<b>3,3</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>27,9</b>	<b>159,6</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.540,8</b>	<b>2.726,5</b>
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	2.328,9	2.570,2
Hybridkapitalgeber von Vonovia	40,0	40,0
Nicht beherrschende Anteilseigner	171,9	116,3

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

# Konzernbilanz

## Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2016	31.12.2017
Immaterielle Vermögenswerte	19	2.743,1	2.637,1
Sachanlagen	20	115,7	177,6
Investment Properties	21	26.980,3	33.182,8
Finanzielle Vermögenswerte	22	585,9	698,0
Sonstige Vermögenswerte	23	15,2	13,8
Latente Steueransprüche	17	19,6	10,3
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>30.459,8</b>	<b>36.719,6</b>
Vorräte	25	5,0	6,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26	164,4	234,9
Finanzielle Vermögenswerte	22	153,2	0,5
Sonstige Vermögenswerte	23	102,7	98,4
Laufende Ertragsteueransprüche	24	34,6	47,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	27	1.540,8	266,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	28	61,6	142,6
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>2.062,3</b>	<b>796,7</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>32.522,1</b>	<b>37.516,3</b>

**Passiva**

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2016	31.12.2017
Gezeichnetes Kapital		466,0	485,1
Kapitalrücklage		5.334,9	5.966,3
Gewinnrücklagen		6.665,4	8.471,6
Sonstige Rücklagen		1,5	157,8
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>		<b>12.467,8</b>	<b>15.080,8</b>
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.001,6	1.001,6
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber</b>		<b>13.469,4</b>	<b>16.082,4</b>
Nicht beherrschende Anteile		419,0	608,8
<b>Eigenkapital</b>	29	<b>13.888,4</b>	<b>16.691,2</b>
Rückstellungen	30	607,9	607,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	1,3	2,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	32	11.643,4	12.459,4
Derivate	33	19,1	8,7
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	34	94,7	94,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	35	9,9	24,9
Sonstige Verbindlichkeiten	36	83,3	65,3
Latente Steuerschulden	17	3.769,5	5.322,6
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>16.229,1</b>	<b>18.585,2</b>
Rückstellungen	30	370,8	376,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	138,8	130,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	32	1.727,6	1.601,1
Derivate	33	57,5	4,4
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	34	4,5	4,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	35	2,7	9,0
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		0,0	0,4
Sonstige Verbindlichkeiten	36	102,7	113,2
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>2.404,6</b>	<b>2.239,9</b>
<b>Schulden</b>		<b>18.633,7</b>	<b>20.825,1</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>32.522,1</b>	<b>37.516,3</b>

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

# Konzern-Kapitalflussrechnung

**1. Januar bis 31. Dezember**

in Mio. €	Erläuterungen	2016	2017
Periodenergebnis		2.512,9	2.566,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	-3.236,1	-3.434,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7	-52,0	-81,1
Abschreibungen	12	27,0	372,2
Zinsaufwendungen/-erträge		433,0	326,3
Ertragsteuern	17	1.346,9	1.440,5
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-50,2	-70,4
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-0,4	0,2
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-2,6	0,6
Veränderung des Nettoumlauftvermögens		-85,9	-123,7
Ertragsteuerzahlungen		-63,7	-51,4
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		828,9	946,0
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		1.418,5	1.165,2
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten		1,8	16,4
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	21	-548,8	-1.043,0
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	19/20	-459,7	-80,2
Auszahlungen (im Vorjahr: Einzahlungen) für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	3	0,3	-1.412,0
Zinseinzahlungen		4,3	3,5
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		416,4	-1.350,1

in Mio. €	Erläuterungen	2016	2017
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	29	-445,4	-277,9
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber	29	-40,0	-40,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	29	2.576,9	2.920,5
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	32	-4.219,0	-3.248,7
Auszahlung für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	32	-27,7	-12,5
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-272,3	-47,9
Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		-19,3	-137,1
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		-	276,6
Zinsauszahlungen		-365,6	-303,5
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-2.812,4</b>	<b>-870,5</b>
 <b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>-1.567,1</b>	<b>-1.274,6</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		3.107,9	1.540,8
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende<sup>1)</sup></b>	<b>27</b>	<b>1.540,8</b>	<b>266,2</b>

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.  
 1) davon mit Verfügungsbeschränkungen 36,3 Mio. € (31.12.2016: 51,7 Mio. €)

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen
					Reklassifizierungsfähig
					Zur Veräuße- rung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
<b>Stand 1. Januar 2017</b>	<b>466,0</b>	<b>5.334,9</b>	<b>6.665,4</b>	<b>-93,2</b>	<b>94,7</b>
Periodenergebnis			2.410,7		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			3,2	-110,7	131,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				135,1	
Gesamtergebnis			2.413,9	24,4	131,0
Kapitalerhöhung	19,1				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		634,3			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien			-2,9		
Ausschüttung durch die Vonovia SE				-525,1	
Erwerb convert					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-82,6		
<b>Stand 31. Dezember 2017</b>	<b>485,1</b>	<b>5.966,3</b>	<b>8.471,6</b>	<b>-68,8</b>	<b>225,7</b>
<b>Stand 1. Januar 2016</b>	<b>466,0</b>	<b>5.892,5</b>	<b>4.309,9</b>	<b>-48,3</b>	<b>0,4</b>
Periodenergebnis			2.300,7		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			-21,2	-64,4	94,3
Ergebniswirksame Reklassifizierung				19,5	
Gesamtergebnis			2.279,5	-44,9	94,3
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-438,0		
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-558,5	558,5		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		0,9	-44,5		
<b>Stand 31. Dezember 2016</b>	<b>466,0</b>	<b>5.334,9</b>	<b>6.665,4</b>	<b>-93,2</b>	<b>94,7</b>

Unterschieds- betrag aus Währungs- umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der An- teilseigner und der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
	1,5	12.467,8	1.001,6	13.469,4	419,0	13.888,4
		2.410,7	40,0	2.450,7	116,2	2.566,9
0,9	21,2	24,4		24,4	0,1	24,5
	135,1	135,1		135,1		135,1
0,9	156,3	2.570,2	40,0	2.610,2	116,3	2.726,5
		19,1		19,1		19,1
		634,3		634,3		634,3
		-2,9		-2,9		-2,9
		-525,1		-525,1		-525,1
		-82,6	-40,0	-122,6	-53,8	-176,4
0,9	157,8	15.080,8	1.001,6	16.082,4	608,8	16.691,2
	-47,9	10.620,5	1.001,6	11.622,1	244,8	11.866,9
		2.300,7	40,0	2.340,7	172,2	2.512,9
	29,9	8,7		8,7	-0,3	8,4
	19,5	19,5		19,5		19,5
	49,4	2.328,9	40,0	2.368,9	171,9	2.540,8
		-438,0		-438,0		-438,0
		-43,6	-40,0	-83,6	2,3	-81,3
	1,5	12.467,8	1.001,6	13.469,4	419,0	13.888,4

# Konzernanhang

## Grundsätze der Rechnungslegung

### 1 Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Vonovia SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist nach Eintragung der Sitzverlegung im Handelsregister seit dem 10. Oktober 2017 Bochum.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten, Planvermögen und finanziellen Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von verbindlichen Andienungsrechten, die Minderheitsgesellschaftern für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt werden, ergeben. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert, bzw. bei den verbindlichen Andienungsrechten gegebenenfalls mit dem höheren Mindestkaufpreis, 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.

Der Vorstand der Vonovia SE hat den Konzernabschluss am 26. Februar 2018 aufgestellt.

### 2 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. Das Konzernmutterunternehmen 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 Tochterunternehmen 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 ent-

sprechenden 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 die 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 Verlustes der Beherrschung.

#### ***Gemeinsame Vereinbarungen***

Gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftliche Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen, anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

#### ***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.

#### **3 Konsolidierungskreis und Unternehmens-zusammenschlüsse**

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2017 inklusive der Vonovia SE 350 Unternehmen (31.12.2016: 189), davon 259 (31.12.2016: 168) inländische und 91 (31.12.2016: 21) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss

einbezogen. Darüber hinaus wurden vier (31.12.2016: drei) inländische und eine ausländische Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen einbezogen.

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der Stichtag 31. Dezember 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 2017 im Vergleich zum Vorjahr resultieren aus der Akquisition der conwert-Gruppe (211 Gesellschaften, davon drei Gemeinschaftsunternehmen), der PROIMMO-Gruppe (sechs Gesellschaften) und fünf weiteren Erwerben, zwei Neugründungen, 35 Verschmelzungen, 17 Anwachsungen, sieben Verkäufen und zwei Liquidationen.

#### ***Akquisition der conwert Immobilien Invest SE***

Im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 17. November 2016 der Vonovia SE an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE, Wien (conwert), wurden nach dem Ablauf der Annahmefrist am 19. Dezember 2016 insgesamt 72.902.498 Aktien oder 71,54 % angedient, davon 682.852 im Rahmen eines alternativen Tauschangebotes. Das entspricht 339.135 neu zu schaffenden Vonovia Aktien.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die conwert-Gruppe erlangt hat, war der 10. Januar 2017. An diesem Tag erfolgte die Eintragung der Sachkapitalerhöhung der Vonovia SE aus genehmigtem Kapital durch das Amtsgericht Düsseldorf in das Handelsregister, welche als aufschiebende Vollzugsbedingung des Übernahmeangebotes formuliert war. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Gemäß § 19 Abs. 3 UebG (österreichisches Bundesgesetz betreffend Übernahmeangebote) verlängerte sich die Annahmefrist um drei Monate ab Bekanntgabe des Ergebnisses bis zum 23. März 2017 (Nachfrist) für diejenigen Inhaber von Beteiligungspapieren, die bisher das Angebot nicht angenommen hatten. Den conwert-Aktionären, die dieses Angebot annehmen wollten,

wurde analog der ersten Andienungsfrist die Möglichkeit eingeräumt, zwischen einem Barangebot (eine Zahlung des Barkaufpreises von 16,16 € je conwert-Aktie) und einem alternativen Tauschangebot (74 Vonovia Aktien je 149 conwert-Aktien) zu wählen. Am 23. März 2017 endete die verlängerte Annahmefrist, in deren Zuge 21.965.224 weitere conwert-Aktien angedient wurden. Davon wurden 4.947.554 Aktien im Tausch gegen Vonovia Aktien angedient. Das entspricht 2.457.177 neu zu schaffenden Vonovia Aktien. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister zu Düsseldorf erfolgte am 31. März 2017. Es handelt sich um eine mit dem eigentlichen Anteilserwerb zusammenhängende Transaktion (linked transaction). Somit ist das Ergebnis der Nachfrist bei der Kaufpreisallokation zum Erwerbsstichtag bei der übertragenen Gegenleistung und dem daraus resultierenden Goodwill zu berücksichtigen.

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der insgesamt 93,09 % der Aktien am Grundkapital der conwert setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €

Netto-Barkaufpreiskomponente	1.442,0
Eigenkapitalinstrumente	90,8
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>1.532,8</b>

Im Rahmen der ersten Andienung bezieht sich die Aktienkomponente auf 339.135 nennwertlose Stückaktien aus der Sachkapitalerhöhung der Vonovia SE, die durch die Vonovia SE gegen die conwert-Aktien eingetauscht wurden. Diese Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 31,48 € pro Aktie vom 10. Januar 2017 bewertet und beträgt 10,7 Mio. €.

Im Rahmen der verlängerten Annahmefrist bezieht sich die Aktienkomponente auf 2.457.177 nennwertlose Stückaktien aus der Sachkapitalerhöhung der Vonovia SE, die durch die Vonovia SE gegen die conwert-Aktien eingetauscht wurden. Diese Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 32,59 € pro Aktie vom 23. März 2017 bewertet und beträgt 80,1 Mio. €.

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der conwert-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf einem zu diesem Zweck in Auftrag gegebenen externen Bewertungsgutachten zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden.

Der Bewertungszeitraum der erstmaligen Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses mit der conwert Immobilien Invest SE, Wien, endete am 31. Dezember 2017.

Die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mio. €

Investment Properties	2.469,6
Liquide Mittel	33,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	351,5
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	149,7
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>3.004,5</b>
Nicht beherrschende Anteile	127,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1.227,0
Latente Steuerschulden	153,7
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	195,6
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.703,6</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>1.300,9</b>
Gegenleistung	1.532,8
<b>Goodwill</b>	<b>231,9</b>

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der künftigen Integration der conwert-Gruppe. Die mit dem neu erworbenen conwert-Portfolio verbundenen Ziele liegen in einer gesamthaften Stärkung der regionalen Präsenz, in der Realisierung operativer und finanzieller Skaleneffekte sowie in einer Optimierung der Strukturen.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 20,0 Mio. € uneinbringlich. Der Bruttopreis der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 110,9 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 90,9 Mio. €.

Seit Januar 2017 erzielte die conwert-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 181,9 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 82,9 Mio. €, die bereits im IFRS Konzernabschluss von Vonovia enthalten sind.

Im Geschäftsjahr 2017 sind Transaktionskosten in Höhe von 5,6 Mio. € entstanden, wovon 3,7 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurden. Darüber hinaus wurden weitere Transaktionskosten in Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung erfolgsneutral unter Berücksichtigung latenter Steuern mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Insgesamt wurden zum Erwerbszeitpunkt 120 inländische und 91 ausländische Gesellschaften der conwert-Gruppe neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Am 29. August 2017 hat Vonovia im Rahmen einer außerordentlichen Hauptversammlung in Wien ein sogenanntes Squeeze-Out-Verfahren nach dem österreichischen Gesellschafter-Ausschlussgesetz durchgeführt, wodurch alle ausstehenden Aktien der Minderheitsaktionäre auf Vonovia als Alleinaktionärin übertragen wurden. Als Konsequenz wurde die Notierung an der Wiener Börse eingestellt. Die Eintragung des Squeeze-Out wurde mit Wirkung vom 25. Oktober 2017 ins Handelsregister von Wien eingetragen. Am 22. Dezember 2017 wurde schließlich der Formwechsel in eine GmbH im Handelsregister von Wien eingetragen.

#### 4 Währungsumrechnung

In den Einzelabschlüssen der Vonovia SE und der einbezogenen Tochtergesellschaften werden Fremdwährungstransaktionen mit dem aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalls in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Schulden in Fremdwährung erfolgt zum Stichtagskurs. 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. Entstehende Umrech-

nungsgewinne und -verluste werden erfolgswirksam erfasst.

#### 5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

##### **a) Aufwands- und Ertragsrealisierung**

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 der 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.

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.

##### **b) Geschäfts- oder Firmenwerte**

Ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses als Überschuss der Anschaffungskosten für die Anteile an einem Unternehmen beziehungsweise einer Unternehmensgruppe und dem erworbenen anteiligen 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 eine Wertminderung überprüft. Eine Überprüfung wird

außerdem vorgenommen, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die auf eine Wertminderung hindeuten.

Die Überprüfung auf Wertminderung der Geschäfts- und Firmenwerte erfolgt auf der Ebene einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit (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. einer Gruppe 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 Geschäftsbereichen zugeordnet. Eine weitere Gruppe von ZGE, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Value-add Business. Im Geschäftssegment Value-add Business sind alle Geschäftaktivitäten zusammengefasst, mit denen das Kerngeschäft um kundenorientierte Dienstleistungen ergänzt wird, die einen engen Bezug zum Vermietungsgeschäft haben und/oder dieses beeinflussen. Weiterhin umfasst das Segment Value-add Business die Aktivitäten der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, des Neubaus, des Wohneigentumsverwaltungsgeschäfts und Versicherungen.

Die Gruppen von ZGE, denen Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet wurden, werden einer 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 Nutzungswertes werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die gegenwärtige Marktbewertungen des Zinseffektes und die speziellen Risiken der Geschäftsbereiche bzw. des Segments Value-add Business.

Wurde einer Gruppe von ZGE ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet und liegt deren Buchwert über dem zukünftig erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbeitrages abzuschreiben. Ein darüber hinausgehender Abschreibungsbedarf wird grundsätzlich buchwertproportional auf die anderen Vermögenswerte der Gruppen von ZGE verteilt, wobei der jeweilige beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten nicht unterschritten werden darf.

Ein Wertminderungsaufwand im Rahmen der Bewertung eines Geschäfts- oder Firmenwertes wird nicht aufgeholt.

#### **c) Sonstige immaterielle Vermögenswerte**

Erworbenen sonstige immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten und selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte zu fortgeführten Herstellungskosten aktiviert, wenn die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Alle 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.

#### **d) Sachanlagen**

Gegenstände des Sachanlagevermögens sind 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 ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen Vonovia zufließen wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich geschätzt werden können.

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre und die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und dreizehn Jahren abgeschrieben.

#### **e) Wertminderungen von sonstigen immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen**

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 Vermögenswertes den Buchwert unterschreitet. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderung auf Basis der 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 Vermögenswertes (bzw. der ZGE) herangezogen wurden. Der Buchwert des Vermögenswertes (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.

#### **f) Investment Properties**

Wenn Vonovia Immobilien erwirbt – sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder separat – werden diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (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 Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasing entsprechen IAS 17 „Leasingverhältnisse“ aktiviert werden und der Definition der 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. Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasing gehalten werden, werden erstmalig zum beizulegenden Zeitwert der Immobilie bzw. zum Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist, erfasst.

Nach erstmaligem Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Eine Beschreibung der Vorgehensweise zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Investment Properties ist unter Erläuterung [21] Investment Properties zu finden.

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.

### **g) Leasing**

#### **Finanzierungsleasing**

Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswertes übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert.

#### **Vonovia als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasing**

Der Leasinggegenstand und die korrespondierende Verbindlichkeit werden zum niedrigeren Wert aus beizulegendem Zeitwert des Leasinggegenstands und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt. In der Folge wird der Leasinggegenstand entsprechend der für ihn geltenden Standards bilanziert. Die Mindestleasingzahlungen werden in eine Zins- und in eine Tilgungskomponente aufgeteilt.

#### **Operating-Leasing**

Alle vertraglichen Regelungen, bei denen nicht alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken übertragen werden, werden als Operating-Leasing klassifiziert.

#### **Vonovia als Leasinggeber im Rahmen eines Operating-Leasings**

Die Leasingzahlungen werden als Ertrag linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

#### **Vonovia als Leasingnehmer im Rahmen eines Operating-Leasings**

Die Leasingzahlungen werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Ausleihungen 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 Ratingverschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (loss event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeit 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.

### **h) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte**

#### **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

#### **Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale financial assets)**

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden, sofern es sich nicht um eine Wertminderung (impairment loss) handelt, im sonstigen Ergebnis erfasst. Wertminderungen werden als Reklassifizierung aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wertaufholungen werden nach den Grundsätzen der IAS 39.67 f. erfasst.

Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten basiert auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag. Wenn ein zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert ausgebucht wird, werden die kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zinsen aus zinstragenden Finanzinstrumenten dieser Kategorie werden nach der Effektivzinsmethode berechnet. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

#### i) Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

#### j) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten.

#### k) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (assets held for sale)

Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans 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 Folgeperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger ist.

#### d) Im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

In dieser Position werden erfolgsneutrale Veränderungen des sonstigen Ergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z. B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei Vonovia unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designiert wurden, sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen.

#### m) Steuern

##### Laufende Ertragsteuern

Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuer- verbindlichkeit angesetzt.

Eine Dividendenzahlung an die Aktionäre löst keine Steuerbelastung bei der Vonovia SE aus.

##### Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels des Temporary-Konzepts in Verbindung mit der Liability Method für sämtliche temporäre 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 Firmenwertes 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 2016, auch für 2017 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 33,1% herangezogen. Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 25,0 %.

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.

#### **n) Ergebnis pro Aktie**

Das unverwässerte Ergebnis pro 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 pro 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 pro Aktie schmälern würde.

#### **o) Rückstellungen**

##### **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

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 als Anstieg des Barwertes im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwertes einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet; dieser entsteht im Grundsatz, 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 überschließenden Betrags ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Verpflichtungen aus leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plänen mehrerer Arbeitgeber (Multi-Employer-Pläne) bei der Versorgungsanstalt des Bundes und Landes (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.

#### Übrige Rückstellungen

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 Rückstellungs betrages 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 Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet.

#### p) Finanzielle Verbindlichkeiten

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.

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 Bewertungstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei Derivaten, die in keinem bilanziellen Sicherungszusammenhang stehen, werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Stehen die 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 IAS 39 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 auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR). Die Diskontierung basiert auf Marktzinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR 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.

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstandes oder dem niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung wird der Leasinggegenstand entsprechend den für ihn geltenden Standards bilanziert. Die Mindestleasingraten werden in einen Zins- und einen Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt.

Der Erstansatz der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern, die insbesondere Verpflichtungen aus den Garantiedividendenvereinbarungen umfassen, erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

#### **q) Anteilsbasierte Vergütung**

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 [30] Rückstellungen und [46] Anteilsbasierte Vergütung).

### **r) Zuwendungen der öffentlichen Hand**

Die Unternehmen von Vonovia erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen.

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. Im Geschäftsjahr 2017 wurden Vonovia zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 494,6 Mio. € (2016: 75,0 Mio. €) gewährt.

### **s) Eventualschulden**

Eventualschulden sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nicht-Eintreten 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 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ grundsätzlich nicht angesetzt.

### **t) Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen des Managements**

#### **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.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig 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 vorhanden sind, greift Vonovia auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahrens findet sich im Kapitel [21] 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 Leerstandsraten 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 den Bilanzierung- und Bewertungsmethoden 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 ZGE 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 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 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 Steueraufwand 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 ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

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 Vermögenswertes 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 einzurichten ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Die Bilanzierung der Betriebskosten bei Vonovia erfolgt entsprechend der Principal-Methode, da Vonovia als Vermieter die Verantwortlichkeit für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt. Bei der Principal-Methode werden die Aufwendungen und Erträge unsalidiert ausgewiesen.
- > 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- und Firmenwertes im Rahmen der 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 Kontrollerwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmangebots 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 Erwerbstag rückwirkend anzupassen, sodass es zu einer Veränderung der übertragenen Gegenleistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Goodwills kommt.

### **u) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen**

Zahlreiche neue Standards, Interpretationen und Änderungen zu bereits veröffentlichten Standards waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2017 anzuwenden.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2017 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia:

- > Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2014-2016
- > IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“
- > IAS 12 „Ertragsteuern“

### v) Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2017 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 2014-2016		01.01.2018*
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2015-2017		01.01.2019*
<b>Änderungen der Standards</b>		
IAS 28	„Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“	01.01.2019*
IAS 40	„Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	01.01.2018*
IFRS 2	„Anteilsbasierte Vergütung“	01.01.2018*
IFRS 4	„Versicherungsverträge“	01.01.2018
IFRS 9	„Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	01.01.2019*
IFRS 15	„Umsatzrealisierung“	01.01.2018
IFRS 17	„Versicherungsverträge“	01.01.2021*
<b>Neue Standards</b>		
IFRS 9	„Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	01.01.2018
IFRS 15	„Umsatzrealisierung“	01.01.2018
IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	01.01.2019
IFRS 17	„Versicherungsverträge“	01.01.2021*
IFRIC 22	„Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen“	01.01.2018*
IFRIC 23	„Unsicherheit bei der ertragsteuerlichen Behandlung“	01.01.2019*

\* noch nicht endorsed

### IFRS 9

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen des Standards IFRS 9 „Finanzinstrumente“ dargestellt:

#### Klassifizierung und Bewertung

IFRS 9 enthält insbesondere einen neuen Einstufungs- und Bewertungsansatz für **finanzielle Vermögenswerte**, welcher das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen die Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften ihrer Cashflows widerspiegelt. Diese Kriterien entscheiden, ob das Instrument in der Folgebewertung nach Anschaffungskosten oder nach dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) zu bewerten ist. Bei Einstufung von Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente wird Vonovia ein unwiderrufliches Wahlrecht ausüben und

spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwertes im sonstigen Ergebnis im Eigenkapital erfassen. Gewinne oder Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst werden, werden auch beim Abgang nicht aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Grundsätzlich ergeben sich aufgrund der neuen Einstufungsanforderungen keine wesentlichen Auswirkungen.

Folgende Tabelle zeigt quantitative Auswirkungen im Rahmen der Klassifizierung gemäß IFRS 9 im Vergleich zu IAS 39:

Bewertungskategorie zum 31.12.2017 in Mio. €	IAS 39	IFRS 9
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	14.766,4	14.766,4
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	4,2	4,2
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeit- wert im sonstigen Ergebnis mit Umgliede- rung in die Gewinn- und Verlustrechnung	648,3	
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis ohne Umgliederung in die Gewinn- und Verlust- rechnung		648,3

Für die Einstufung **finanzieller Schulden** behält IFRS 9 die bestehenden Anforderungen des IAS 39 weitgehend bei.

#### **Wertminderung**

Der wesentliche Unterschied gegenüber dem IAS 39 besteht im neu entwickelten Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-Loss-Model). Grundprinzip des Modells der erwarteten Kreditausfälle ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten. Wertminderungen traten beim alten Standard tendenziell erst bei Auftreten eines Ausfallmerkmals (triggering event) der Gegenpartei auf (Modell der eingetretenen Verluste). Nach dem neuen Standard sind bereits erwartete Verluste über eine Wertberichtigung zu berücksichtigen.

Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, hat zur Folge, dass die Anwendung des Standards mit Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle verbunden sein wird.

#### **Allgemeiner Ansatz der Wertminderung**

Gemäß dem allgemeinen Ansatz gibt es folgende drei Bewertungsebenen:

> Ebene 1: Zwölf-Monats-Kreditausfälle: anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat,

> Ebene 2: Kreditausfälle über die Gesamtauflaufzeit (bei den homogenen Debitorenportfolios): anzuwenden, wenn sich das Kreditrisiko für einzelne Finanzinstrumente oder eine Gruppe von Finanzinstrumenten signifikant erhöht hat,

> Ebene 3: Kreditausfälle über die Gesamtauflaufzeit (bei Einzelbetrachtung): bei Vorliegen von objektiven Hinweisen auf ein Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten werden die Kreditausfälle bei Vonovia in gleicher Weise ermittelt, wie zurzeit die Einzelwertberichtigungen.

Die Bewertung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, sonstiger Ausleihungen und sonstiger finanziellen Vermögenswerte erfolgt im Rahmen des **allgemeinen Wertminderungsansatzes**.

#### **Vereinfachter Ansatz der Wertminderung (Simplified Approach)**

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (beispielweise Mietforderungen, Forderungen aus den Betriebskosten, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien), bei den aktiven Vertragsposten (contract assets) wird das so genannte **vereinfachte Verfahren** (Simplified Approach) angewendet, bei dem die gesamte Laufzeit maßgeblich ist.

Nach dem vereinfachten Verfahren muss das Unternehmen die Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgen. Stattdessen hat es sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtauflaufzeit, den so genannten erwarteten Verlust (expected credit loss) zu erfassen.

Die Anwendung von IFRS 9 führt zu einer deutlichen Umstellung der Berechnungsprozesse bei der Risiko-Clusterung der Forderungen aus Vermietung, bei der Aktualisierung der historischen Kreditausfälle und bei der Berechnung des Wertberichtigungsbedarfs unter Berücksichtigung der „Forward Looking Information“. Dennoch erwartet Vonovia zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine wesentlichen betragsmäßigen Auswirkungen (unter 5 Mio. €) im Anwendungsbereich des Wertminderungsmodells des IFRS 9.

### **Hedge Accounting**

Die Neuerungen im Rahmen von IFRS 9 in Bezug auf das Hedge Accounting beinhalten unter anderem 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, 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 artifizieller Volatilität in der Gewinn- und Verlustrechnung ermöglichen kann.

Grundsätzlich haben die oben aufgeführten Neuerungen keine Auswirkungen auf die Vonovia Gruppe.

Bei 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.

### **Übergang**

Änderungen der Rechnungslegungsmethoden aufgrund der Anwendung des IFRS 9 werden grundsätzlich rückwirkend angewendet. Es besteht jedoch die Möglichkeit, von der Ausnahmeregelung Gebrauch zu machen, Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden hinsichtlich der Änderungen der Einstufung und Bewertung (einschließlich der Wertminderung) nicht anzupassen. Vonovia wird von der Ausnahmeregelung Gebrauch machen. Differenzen zwischen den Buchwerten der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Schulden aufgrund der Anwendung von IFRS 9 werden grundsätzlich in den Gewinnrücklagen und den sonstigen Rücklagen zum 1. Januar 2018 erfasst. Nach derzeitiger Einschätzung werden, neben den oben quantitativ dargestellten und unwesentlichen Auswirkungen, keine weiteren wesentlichen Auswirkungen aufgrund der Anwendung von IFRS 9 erwartet.

Durch die erstmalige Anwendung des IFRS 9 wird es Änderungen in den Anhangangaben geben. Bei Vonovia betreffen diese vor allem die Darstellung der Wertberichtigung. Im Einzelnen wird zunächst die Bildung der Risikoklassen erläutert und nachfolgend aus den

historisch beobachteten Verlusten und Indikatoren für Kreditrisiken der Zukunft die bereits heute absehbar sind (Forward Looking Information), eine Ausfallrate für den erwarteten Verlust berechnet. Die Angaben zu den Wertberichtigungskonten werden die einzelnen Entwicklungen im Geschäftsjahr transparent darstellen.

### **IFRS 15**

Der neue Rechnungslegungsstandard IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“ legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden.

Zielsetzung des neuen Standards ist, die Vielfalt der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen zusammenzuführen. Der neue Standard beinhaltet ein einziges, umfassendes Modell, wie Unternehmen Erlöse aus Verträgen mit Kunden zu erfassen haben. Das Kernprinzip dieses Modells ist, dass Erlöse in der Höhe erfasst werden sollen, in der für die übernommenen Leistungsverpflichtungen Gegenleistungen erwartet werden. Der Standard enthält deutlich umfangreichere Anwendungsleitlinien sowie Anhangangabevorschriften als die bisherigen Regelungen sowie eine neue Konzeption des Prinzipal- und Agentenbegriffs. Die Beurteilung der Stellung als Prinzipal oder Agent erfordert Ermessensentscheidungen, z. B. hinsichtlich der Gewichtung der in IFRS 15.B37 genannten Kriterien.

IFRS 15 ist auf alle Verträge mit Kunden mit Ausnahme u. a. der Leasingverhältnisse, die unter IAS 17 „Leasingverhältnisse“ fallen, anzuwenden.

Die wesentlichen Erlösarten des Vonovia Konzerns betreffen:

- > Erlöse aus der Vermietung (Mieteinnahmen und Betriebskosten),
- > Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties und
- > andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.

Innerhalb der Erlöse aus der Vermietung fallen die Mieteinnahmen nicht unter die Anwendung von IFRS 15, sondern in den Anwendungsbereich von IAS 17 bzw. ab dem 1. Januar 2019 von IFRS 16. Im Rahmen der Umsetzungsprojekte für IFRS 15 und IFRS 16 wurde eine eingehende Analyse aller Betriebskostenbestandteile

durchgeführt. Gemäß IFRS 16 wird neben separaten Leasingkomponenten zwischen sonstigen (Dienst-) Leistungen (Non-Lease-Komponenten, Gegenstand von IFRS 15) und solchen Bestandteilen des Dauerschuldverhältnisses unterschieden, die nicht zu einer Erbringung einer Leistung des Leasinggebers führen (IFRS 16.B33).

In diesem Zusammenhang ergab die Analyse der Betriebskosten, dass die einzelnen Bestandteile nicht zusammengefasst zu betrachten, sondern separat zu würdigen sind und zukünftig zwischen solchen Bestandteilen des Dauerschuldverhältnisses zu unterscheiden ist, bei denen Vonovia eine Verpflichtung zur Erbringung einer Leistung hat (übrige Betriebskosten - Gegenstand von IFRS 15), und solchen, durch die der Mieter keine separate Dienstleistung erhält, die er Vonovia aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (Grundsteuer und Gebäudeversicherung - nicht Gegenstand von IFRS 15, sondern ab 2019 von IFRS 16). Vor Anwendung des IFRS 16 sind gemäß IAS 17 in Verbindung mit IFRIC 4.12 alle Bestandteile eines Vertrages, die keine Leasingkomponente nach IAS 17 darstellen, nach anderen Standards zu bilanzieren und fallen somit unter IFRS 15.

Unverändert werden die übrigen Betriebskosten entsprechend der Principal-Methode bilanziert, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells von Vonovia, das einen hohen Anteil von selbsterbrachten 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, insbesondere aufgrund des in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssels (Mietfläche), der § 565a BGB entspricht. Dieses Vorratsrisiko ist bei Vonovia aufgrund der Struktur der Bestände besonders zu gewichten, da eine verbrauchsindividuelle Abrechnung der Betriebskosten aktuell aufgrund fehlender Zähler auf Wohneinheitsebene meist nicht möglich ist.

Im Ergebnis erfolgt der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung auch unter Anwendung von IFRS 15 unsaldiert, wodurch eine Darstellungsstetigkeit erreicht und ein eindeutiger Ausweis von Nettokaltmiete und Warmmiete erzielt wird. Da sich auch hinsichtlich der zeitraumbezogenen Erfassung der Erlöse aus Betriebskosten keine Änderun-

gen ergeben, hat die Anwendung von IFRS 15 betragsmäßig keine Auswirkungen.

Im Weiteren ergeben sich keine Auswirkungen des neuen Standards auf die Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.

Der Standard ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Aufgrund der ausbleibenden betraglichen Auswirkungen des neuen Standards ist die Wahl eines Übergangsansatzes nicht erforderlich.

#### IFRS 16

Die Europäische Union hat IFRS 16 „Leasing“ für die Anwendung in Europa am 9. November 2017 übernommen. IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen im Abschluss von Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren.

Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges (single) Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt zwölf Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert (jeweils Wahlrecht). Nach IFRS 16 weist der Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse in der Bilanz eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwertes der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten aus und aktiviert gleichzeitig ein entsprechendes Nutzungsrecht am zugrundeliegenden Vermögenswert. Während der Laufzeit eines Leasingverhältnisses wird die Leasingverbindlichkeit ähnlich den Regelungen des bisherigen IAS 17 für Finance Leases finanzmathematisch fortgeschrieben. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht Investment Properties gemäß IAS 40 sind, werden planmäßig abgeschrieben. Nutzungsrechte an Investment Properties, die gemäß IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden entsprechend den üblichen Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Zum Erstanwendungszeitpunkt erwartet Vonovia eine Erhöhung der Bilanzsumme aufgrund der Passivierung

von Leasingverbindlichkeiten sowie einen vergleichbar hohen Anstieg der Vermögenswerte aufgrund der zu aktivierenden Nutzungsrechte. Die Eigenkapitalquote wird sich entsprechend verringern. Der wesentliche Effekt ergibt sich aus der Aktivierung von Nutzungsrechten im Zusammenhang mit Erbpachtverträgen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird sich die Art der Aufwendungen, die mit diesen Leasingverhältnissen verbunden sind, ändern. Die linearen Aufwendungen für Operating-Leasingverhältnisse werden ersetzt durch Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis und in Abhängigkeit von dem Vermögenswert, der dem jeweiligen Nutzungsrecht (right-of-use asset) zu Grunde liegt, entweder durch Abschreibungsaufwand für das Nutzungsrecht oder durch den Ergebniseffekt aus der Fair-Value-Bewertung der Investment Properties. Dies wird zu einer Verbesserung des bereinigten EBITDA sowie zu einer Erhöhung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit führen.

Für Leasinggeber unterscheidet sich das Bilanzierungsmodell des IFRS16 nicht wesentlich von den Vorschriften des IAS 17. Für Vonovia als Leasinggeber fallen die Mietannahmen unverändert in den Anwendungsbereich von IFRS16. Gemäß IFRS16 ist neben separaten Leasingkomponenten zwischen sonstigen (Dienst-)Leistungen (non-lease components, Gegenstand von IFRS 15) und sonstigen Bestandteilen des Dauerschuldverhältnisses zu unterscheiden, die nicht zu einer Erbringung einer Dienstleistung des Leasinggebers führen. Notwendige Bedingung für die Identifizierung einer gesonderten non-lease component ist die Verpflichtung des Leasinggeber aus dem Dauerschuldverhältnis zur Erbringung einer Dienstleistung (IFRS16. B33). Somit fallen die Erlöse aus Betriebskostenarten, Grundsteuer und Gebäudeversicherung in den Anwendungsbereich von IFRS16, da die Mieter keine zusätzliche Dienstleistung empfangen.

Der Konzern beabsichtigt IFRS16 erstmalig zum 1. Januar 2019 anzuwenden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird der modifiziert rückwirkende Ansatz als Übergangsansatz in Erwägung gezogen.

Eine Beschreibung der weiteren neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen und deren mögliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia ist bereits im Vorjahresabschluss erfolgt.

## Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der im 1. Quartal 2017 erfolgten Akquisitionen nur bedingt vergleichbar.

### 6 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2016	2017
Mieteinnahmen	1.542,5	1.672,1
Betriebskosten	627,5	671,9
<b>Erlöse aus der Vermietung</b>	<b>2.170,0</b>	<b>2.344,0</b>
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	39,3	47,6
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>2.209,3</b>	<b>2.391,6</b>

### 7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2016	2017
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	366,7	466,9
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-317,0	-396,5
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>49,7</b>	<b>70,4</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	861,2	739,5
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-860,7	-739,5
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	52,0	81,1
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>52,5</b>	<b>81,1</b>
	102,2	151,5

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2017 zu einem positiven Ergebnis von 81,1 Mio. € (2016: 52,0 Mio. €).

## 8 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2017 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 3.434,1 Mio. € (2016: 3.236,1 Mio. €). Das hohe Bewertungsergebnis 2017 beruht neben der starken Entwicklung des operativen Geschäfts von Vonovia im Wesentlichen auf der aktuell hohen Marktdynamik bei Wohnimmobilien in Deutschland. Diese zeigt sich sowohl in der Mietpreisentwicklung, aber insbesondere auch in der Steigerung der Immobilienkaufpreise, letztere hervorgerufen unter anderem durch sinkende Renditeerwartungen (Yield Compression) auf der Nachfrageseite.

## 9 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierte Eigenleistungen des Geschäftsjahrs betragen 458,1 Mio. € (2016: 341,0 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltene Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

## 10 Materialaufwand

in Mio. €	2016	2017
Aufwendungen für Betriebskosten	611,9	625,6
Aufwendungen für Instandhaltung	387,3	446,8
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	82,7	104,0
	<b>1.081,9</b>	<b>1.176,4</b>

## 11 Personalaufwand

in Mio. €	2016	2017
Löhne und Gehälter	290,4	342,1
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	63,4	73,9
	<b>353,8</b>	<b>416,0</b>

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 10,3 Mio. € (2016: 12,0 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 6,0 Mio. € (2016: 7,8 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit 12,0 Mio. € (2016: 7,8 Mio. €) enthalten (siehe Erläuterung Kapitel [30] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 28,9 Mio. € (2016: 24,2 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2017 waren 8.448 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (31.12.2016: 7.437) bei Vonovia beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 8.300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2016: 6.937) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2017 waren bei Vonovia 462 Auszubildende (31.12.2016: 419) beschäftigt.

## 12 Abschreibungen

In Bezug auf die Entwicklung der Abschreibungen und Wertminderungen verweisen wir auf die Erläuterungen in den Kapiteln [19] Immaterielle Vermögenswerte und [20] Sachanlagen.

## 13 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2016	2017
Schadenersatz und Kostenerstattungen	40,2	45,0
Auflösung von Rückstellungen	25,5	15,9
Mahn- und Inkassogebühren	10,3	12,5
Auflösung von Wertberichtigungen	1,6	3,0
Übrige Sonstige	27,7	39,8
	<b>105,3</b>	<b>116,2</b>

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 35,4 Mio. € Versicherungsentschädigungen (2016: 32,8 Mio. €).

#### 14 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2016	2017
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	73,0	58,5
Kfz- und Reisekosten	33,7	41,1
Wertberichtigungen	25,5	28,1
Zuführung zu Rückstellungen	10,1	22,4
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	20,1	22,0
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	15,8	16,0
Verwaltungsdienstleistungen	15,6	15,6
Kosten für Werbung	1,2	8,1
Gerichts- und Notarkosten	3,8	6,5
Mahn- und Inkassogebühren	5,1	5,6
Verkaufsnebenkosten	10,9	4,4
Versicherungsschäden	1,7	3,2
Übrige Sonstige	33,0	41,8
	<b>249,5</b>	<b>273,3</b>

#### 15 Finanzerträge

in Mio. €	2016	2017
Erträge aus übrigen Beteiligungen	11,1	20,1
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	1,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14,1	25,1
	<b>27,1</b>	<b>46,8</b>

Die Erträge aus übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 13,0 Mio. € (2016: 9,6 Mio. €) Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen und darüber hinaus 6,3 Mio. € (2016: 0,6 Mio. €) Finanzerträge aus der Vereinnahmung der Gewinnbeteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten in 2017 mit 21,4 Mio. € den Ergebniseffekt aus dem Abgang der im Zusammenhang mit der Gagfaß-Akquisition ausgewiesenen Put-Option des Co-Investors J.P. Morgan Securities plc (2016 Bewertungsergebnis in Höhe von 9,4 Mio. €).

#### 16 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden sowie Transaktionskosten für und Vorfälligkeitsentschädigungen in Zusammenhang mit Finanzierungsmaßnahmen.

in Mio. €	2016	2017
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	325,0	299,0
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	27,7	5,3
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-31,0	-8,8
Effekte aus der Bewertung von Swaps	13,3	9,9
Transaktionskosten	21,5	7,9
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	64,4	16,4
Zinsaufwand gewährte Andienungsrechte/Ausgleichsansprüche	9,1	8,4
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	11,3	9,2
Sonstige Finanzaufwendungen	7,7	5,7
	<b>449,0</b>	<b>353,0</b>

Die Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten neben den Entgelten für die außerplanmäßige Rückführung von Darlehen während der Zinsfestschreibungszeit auch die Hedge Break Cost für korrespondierend vorzeitig abgelöste Cashflow Hedges. Dieser Zinsaufwand wird gegebenenfalls um die Ergebnisse aus der Auflösung von Bewertungsänderungen für besagte Darlehen und aus der Ausbuchung der letzten Marktbewertung obiger Derivate bereinigt.

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das Zinsergebnis aus Bewertungskategorien gemäß IAS 39 über:

in Mio. €	2016	2017
Zinserträge	14,1	25,1
Zinsaufwendungen	-449,0	-353,0
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-434,9</b>	<b>-327,9</b>
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19*	10,4	8,7
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	0,9	0,3
Zinsergebnis Derivate gem. IAS 39: Swaps	41,0	15,2
Zinsergebnis Finanzierungsleasing gem. IAS 17	5,7	5,6
<b>Zinsergebnis der Bewertungskategorien gemäß IAS 39</b>	<b>-376,9</b>	<b>-298,1</b>

\* inklusive Zinsertrag des Planvermögens 0,4 Mio. € (2016: 0,5 Mio. €)

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf die Bewertungskategorien gemäß IAS 39 über:

in Mio. €	Bewertungskategorien gemäß IAS 39*	2016	2017
Darlehen und Forderungen LaR		4,5	2,5
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte AfS		0,1	-
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten FLHft		0,4	13,9
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten FLAC		-381,9	-314,5
		<b>-376,9</b>	<b>-298,1</b>

\* siehe Erläuterung [37] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

## 17 Ertragsteuern

in Mio. €	2016	2017
Laufende Ertragsteuern	40,0	35,1
Aperiodische laufende Ertragsteuern	10,2	3,1
Latente Steuern - temporäre Differenzen	1.353,9	1.449,3
Latente Steuern - Verlustvorräte	-57,2	-47,0
	<b>1.346,9</b>	<b>1.440,5</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahrs ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2017 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2016: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 17,3 % (2016: 17,3 %) ergibt sich für 2017 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 33,1 % (2016: 33,1 %). Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 25,0 %. Die Vonovia Finance B. V. unterliegt mit ihren Einkünften dem niederländischen Steuerrecht; laufende Steuer fällt dort in Höhe von 2,3 Mio. € (2016: 2,0 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.

Im Jahr 2016 waren wegen des Wegfalls der erweiterten Grundstückskürzung bei verschiedenen Gesellschaften passive latente Steuern dort erstmalig auch mit Gewerbesteuer zu bewerten; dieser Effekt hat im Vorjahr zu einem latenten Steueraufwand von 46,7 Mio. € geführt. Dieser Effekt entsteht in diesem Jahr nicht, da bei sämtlichen betroffenen Gesellschaften die latenten Steuern nunmehr auch mit Gewerbesteuer bewertet sind.

Für inländische abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorräte) in Höhe von 18,4 Mio. € (31.12.2016: 21,4 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern, noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist. Auf

österreichische abzugsfähige Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 15,8 Mio. € (31.12.2016: 0,0 Mio. €) wurden entsprechend keine latenten Körperschaftsteuern aktiviert.

Zum 31. Dezember 2017 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.840,8 Mio. € (31.12.2016: 3.636,9 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.040,1 Mio. € (31.12.2016: 1.899,2 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. In Österreich bestehen zum 31. Dezember 2017 körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 165,4 Mio. € (31.12.2016: 0,0 Mio. €), für die ebenfalls aktive latente Steuern gebildet wurden, soweit ihre Realisierbarkeit hinreichend wahrscheinlich ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Verlusten in einzelnen Gesellschaften und dem Zusammenschluss mit der conwert-Gruppe.

Für in- und ausländische körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 968,4 Mio. € (31.12.2016: 949,8 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert, hiervon sind im Geschäftsjahr 2017 29,0 Mio. € (2016: 13,5 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 4,6 Mio. € (2016: 2,1 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 623,2 Mio. € (31.12.2016: 631,2 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 25,0 Mio. € im Geschäftsjahr 2017 neu entstanden (2016: 7,1 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 4,3 Mio. € (2016: 1,2 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf bereits im Vorjahr bestehende temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2017 zu Erträgen in Höhe von 27,7 Mio. € (2016: 30,4 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 Zinsvorträge in Höhe von 675,5 Mio. € (31.12.2016: 557,5 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Im Geschäftsjahr 2017 erhöhten nichtabziehbare Zinsen in einzelnen Gesellschaften den Zinsvortrag um 104,6 Mio. € (2016: 179,3 Mio. €). Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt 34,6 Mio. € (2016: 59,4 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. €	2016	2017
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	3.859,8	4.007,4
Ertragsteuersatz in %	33,1	33,1
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	1.277,6	1.326,4
Gewerbesteuereffekte	42,7	-16,0
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	43,2	23,5
Steuerfreies Einkommen	-1,0	-19,0
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-30,4	-27,7
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge	62,7	43,5
Aperiodische laufende Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	13,7	7,4
Steuereffekt aus Impairment Geschäfts- oder Firmenwert	-	111,7
Abweichende ausländische Steuersätze	-54,0	-15,4
Übrige Steuereffekte (netto)	-7,6	6,1
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	1.346,9	1.440,5
<b>Effektiver Ertragsteuersatz in %</b>	34,9	35,9

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt aus temporären Differenzen und ungenutzten Verlustvorträgen zusammen:

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2017
Immaterielle Vermögenswerte	-	2,9
Investment Properties	1,2	8,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1	0,9
Sachanlagen	0,2	0,4
Finanzielle Vermögenswerte	3,6	5,4
Sonstige Vermögenswerte	52,5	52,2
Pensionsrückstellungen	86,7	82,2
Übrige Rückstellungen	13,5	11,9
Verbindlichkeiten	94,1	100,3
Steuerliche Verlustvorträge	641,9	731,8
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>893,8</b>	<b>996,9</b>

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2017
Immaterielle Vermögenswerte	3,4	5,0
Investment Properties	4.541,7	6.171,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	9,7	23,9
Sachanlagen	7,8	6,9
Finanzielle Vermögenswerte	5,0	-
Sonstige Vermögenswerte	7,0	12,6
Übrige Rückstellungen	31,5	52,0
Verbindlichkeiten	37,6	37,2
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>4.643,7</b>	<b>6.309,2</b>
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>3.749,9</b>	<b>5.312,3</b>

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuerkläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2017
Aktive latente Steuern	19,6	10,3
Passive latente Steuern	3.769,5	5.322,6
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>3.749,9</b>	<b>5.312,3</b>

Die Veränderung des Bestands latenter Steuern stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2016	2017
<b>Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar</b>	<b>2.456,0</b>	<b>3.749,9</b>
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	1.296,7	1.402,3
Latente Steuern in Zusammenhang mit Erstkonsolidierungen	1,8	149,1
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	1,5	2,4
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-10,6	1,7
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente bezüglich Verbindlichkeiten	5,7	7,4
Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern auf abgegrenzte Kapitalbeschaffungskosten in Zusammenhang mit der Begebung eines Hybrids mit unbegrenzter Laufzeit	-0,4	-0,2
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten für Kapitalerhöhungen	-0,8	-
Sonstiges	-	-0,3
<b>Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember</b>	<b>3.749,9</b>	<b>5.312,3</b>

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 15.108,4 Mio. € (31.12.2016: 10.505,9 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.

## 18 Ergebnis pro Aktie

Das Ergebnis pro Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet.

	2016	2017
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	2.300,7	2.410,7
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	466.000.624	476.462.903
<b>Ergebnis pro Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>4,94</b>	<b>5,06</b>

Bei der Berechnung des verwässerten gewichteten Durchschnitts der Stammaktien zum 31. Dezember 2016 wurden 14.743.685 Stück potenzielle Stammaktien aus dem öffentlichen Übernahmeangebot an die Aktionäre der convert unberücksichtigt gelassen, da diese keine verwässernde Wirkung haben.

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässerten Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

## Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 19 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kunden- beziehungen und ähnliche Werte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
Stand: 1. Januar 2017	31,2	4,7	12,1	2.718,9	<b>2.766,9</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	8,2	-	-	231,9	<b>240,1</b>
Zugänge	7,6	1,8	-	-	<b>9,4</b>
Abgänge	-9,7	-	-	-	<b>-9,7</b>
Stand: 31. Dezember 2017	37,3	6,5	12,1	2.950,8	<b>3.006,7</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand: 1. Januar 2017	19,8	1,6	2,4	-	<b>23,8</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	4,7	-	-	-	<b>4,7</b>
Abschreibungen des Berichtsjahres	8,9	1,7	2,9	-	<b>13,5</b>
Wertminderung	-	-	-	337,3	<b>337,3</b>
Abgänge	-9,7	-	-	-	<b>-9,7</b>
Stand: 31. Dezember 2017	23,7	3,3	5,3	337,3	<b>369,6</b>
<b>Buchwerte</b>					
Stand: 31. Dezember 2017	13,6	3,2	6,8	2.613,5	<b>2.637,1</b>
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
Stand: 1. Januar 2016	25,8	2,9	-	2.714,7	<b>2.743,4</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0,1	-	7,8	4,2	<b>12,1</b>
Zugänge	9,3	2,0	4,3	-	<b>15,6</b>
Abgänge	-4,0	-0,2	-	-	<b>-4,2</b>
Stand: 31. Dezember 2016	31,2	4,7	12,1	2.718,9	<b>2.766,9</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand: 1. Januar 2016	19,3	0,1	-	-	<b>19,4</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0,1	-	-	-	<b>0,1</b>
Abschreibungen des Berichtsjahres	4,4	1,5	2,4	-	<b>8,3</b>
Abgänge	-4,0	-	-	-	<b>-4,0</b>
Stand: 31. Dezember 2016	19,8	1,6	2,4	-	<b>23,8</b>
<b>Buchwerte</b>					
Stand: 31. Dezember 2016	11,4	3,1	9,7	2.718,9	<b>2.743,1</b>

### Geschäfts- oder Firmenwerte

Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen zum 31. Dezember 2017 2.613,5 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2016 haben sich die Geschäfts- oder Firmenwerte um 105,4 Mio. € verringert. Die Veränderung resultiert aus einem Zuwachs aus der convert-Akquisition 2017 in Höhe von 231,9 Mio. € und einer vollständigen Abschreibung des Goodwills im Geschäftsbereich Ost aus dem Segment Bewirtschaftung in Höhe von 337,3 Mio. €.

Die Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte auf die regionalen Geschäftsbereiche sowie auf das Segment Value-add Business erfolgt anhand der beiden die erwarteten Synergieeffekte des Unternehmenszusammenschlusses reflektierenden Indikatoren „Direkte Plansynergien“ und „Fair Values“.

Im 4. Quartal wurde die verpflichtende jährliche Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Im Rahmen des Werthaltigkeitstests wurde nach IAS 36.19 zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten Detailplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Diese wurde aus der von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedeten Fünfjahresplanung auf Konzernebene abgeleitet. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünfjahresplanung in Bezug auf die regionalen Geschäftsbereiche des Segments Bewirtschaftung sind die Steigerung der Bruttomieteinnahmen um durchschnittlich 4,3 % p. a. sowie die geplante

Reduzierung der Leerstandsquote auf 2,3 % am Ende des Detailplanungszeitraumes. Die Entwicklung des Segments Value-add Business 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. Die Planung wurde unter Berücksichtigung beeinflussbarer sowie nicht oder kaum beeinflussbarer Faktoren erstellt.

Wesentliche Parameter für die Ermittlung des Nutzwerts sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC), die Auszahlungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Mietsteigerungen.

Die Wachstumsrate wurde regionalspezifisch auf Basis der Ist-Mieten ermittelt. Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als Dreimonatsdurchschnitt nach der Svensson-Methode ermittelten risikolosen Zinssatz von 1,29 %, einer Markt-risikoprämie von 6,75 % sowie einem Beta von 0,54. Das Beta und die verwendete Eigenkapitalquote sind auf Basis eines Peer-Vergleichs bestimmt.

### Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten

in Mio. €	GB Nord	GB Ost	GB Südost	GB West	GB Mitte	GB Süd	GB Zentral	Segment Value-add Business	Konzern
<b>Geschäfts- oder Firmenwerte 2016</b>	481,4	307,7	337,7	527,8	400,1	455,3	11,2	197,7	2.718,9
Zugang durch Akquisitionen	39,6	29,6	32,3	48,2	32,2	33,0	2,6	14,4	231,9
Abgang durch Abschreibung	-	-337,3	-	-	-	-	-	-	-337,3
<b>Geschäfts- oder Firmenwerte 2017</b>	521,0	-	370,0	576,0	432,3	488,3	13,8	212,1	2.613,5
WACC vor Steuern 2017 in %	4,5	4,5	4,5	4,6	4,5	4,5	4,5	4,7	-
WACC vor Steuern 2016 in %	3,8	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	3,8	4,1	-
Nachhaltige Wachstumsrate 2017 in %	1,0	1,1	1,0	0,8	1,0	1,1	0,9	1,0	1,0
Nachhaltige Wachstumsrate 2016 in %	1,0	1,0	1,0	0,8	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0

Das Ergebnis der Prüfung bestätigt, mit Ausnahme des Geschäftsbereichs Ost, die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte aus den Akquisitionen. Die Abschreibung war für die Region Ost infolge eines weiteren Anstiegs der Immobilienwerte durch die insbesondere in Berlin weiterhin beobachtbare Yield Compression in Verbindung mit einem Anstieg der Kapitalkosten (WACC) infolge eines gestiegenen Basiszinssatzes und einer geringeren Verschuldung der Peer Group erforderlich.

Die Wertberichtigung wurde in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung in der Position Abschreibungen erfasst. Der Nutzungswert für den Geschäftsbereich Ost beträgt zum Bilanzstichtag ca. 4,5 Mrd. €.

Bis zu einem Anstieg des durchschnittlichen gewichteten Kapitalkostensatzes (vor Steuern) um 0,26 Prozentpunkte würde sich kein weiterer Wertminderungsbedarf ergeben. Bei einem analogen Anstieg im Geschäftsjahr 2018 wie im Geschäftsjahr 2017 um 0,65 Prozentpunkte ergäbe sich ein Wertminderungsbedarf im Geschäftsbereich Süd von 0,5 Mrd. €, im Geschäftsbereich Nord von 0,4 Mrd. €, im Geschäftsbereich Mitte von 0,2 Mrd. € und im Geschäftsbereich Südost von 0,1 Mrd. €.

Mögliche Änderungen der weiteren wesentlichen Parameter im Vergleich zum 31. Dezember 2017 haben keinen Einfluss auf die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte.

**20 Sachanlagen**

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2017	70,6	36,5	46,9	154,0
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	0,2	2,9	3,1
Zugänge	40,2	7,1	39,2	86,5
Aktivierte Modernisierungskosten	1,1	-	-	1,1
Abgänge	-2,3	-0,7	-11,6	-14,6
Umbuchungen von Investment Properties	12,9	-	-	12,9
Umbuchungen nach Investment Properties	-18,0	-	-	-18,0
Stand: 31. Dezember 2017	104,5	43,1	77,4	225,0
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2017	6,1	9,7	22,5	38,3
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	0,1	1,8	1,9
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,7	5,7	14,3	20,7
Wertminderungen	0,7	-	-	0,7
Wertaufholungen	-0,6	-	-	-0,6
Abgänge	-1,9	-0,7	-11,0	-13,6
Stand: 31. Dezember 2017	5,0	14,8	27,6	47,4
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2017	99,5	28,3	49,8	177,6

<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2016	50,1	19,4	41,4	110,9
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	-	0,7	0,7
Zugänge	9,1	19,6	20,5	49,2
Aktivierte Modernisierungskosten	1,3	-	-	1,3
Abgänge	-2,9	-2,5	-15,7	-21,1
Umbuchungen von Investment Properties	27,1	-	-	27,1
Umbuchungen nach Investment Properties	-14,1	-	-	-14,1
Stand: 31. Dezember 2016	70,6	36,5	46,9	154,0
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2016	5,6	8,2	26,4	40,2
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	-	0,4	0,4
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,5	3,6	10,5	14,6
Wertminderungen	4,2	-	-	4,2
Wertaufholungen	-2,1	-	-	-2,1
Abgänge	-2,1	-2,1	-14,8	-19,0
Stand: 31. Dezember 2016	6,1	9,7	22,5	38,3
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2016	64,5	26,8	24,4	115,7

Zum 31. Dezember 2017 sind in der Position selbst genutzte Immobilien 49,2 Mio. € (31.12.2016: 9,1 Mio. €) Baukosten für den Neubau der Vonovia Zentrale enthalten.

Des Weiteren sind die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2017 in Höhe von 18,0 Mio. € (31.12.2016: 36,8 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

## 21 Investment Properties

in Mio. €

**Stand: 1. Januar 2017**

Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss

26.980,3

Zugänge

2.469,6

Aktivierte Modernisierungskosten

307,2

Erhaltene Zuschüsse

771,8

Umbuchungen von Sachanlagen

-0,6

Umbuchungen zu Sachanlagen

18,0

Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

-12,9

Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

2,5

Abgänge

-471,4

Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

-396,5

Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

3.434,1

Wertveränderung aus Währungsumrechnung

81,1

**Stand: 31. Dezember 2017**

-0,4

**33.182,8**

**Stand 1. Januar 2016**

Zugänge

23.431,3

Aktivierte Modernisierungskosten

304,8

Erhaltene Zuschüsse

518,8

Umbuchungen von Sachanlagen

-1,2

Umbuchungen zu Sachanlagen

14,1

Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

-27,1

Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

0,1

Abgänge

-230,8

Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

-317,0

Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

3.236,1

**Stand: 31. Dezember 2016**

51,2

**26.980,3**

Die Zugänge 2017 enthalten 65,7 Mio. € (31.12.2016: 13,9 Mio. €) Baukosten für Neubauaktivitäten.

In Höhe von 59,9 Mio. € (31.12.2016: 51,6 Mio. €) sind unter den Investment Properties geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing i. S. d. IAS 17 dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind. Es handelt sich dabei um das 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 Nutzungsentschädigung 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. Details zu den Mindestleasingzahlungen sind unter Erläuterung in Kapitel [32] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten aufgeführt.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties, siehe Erläuterung in Kapitel [34] Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing.

### **Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen**

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.672,1 Mio. € (2016: 1.542,5 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 200,8 Mio. € (2016: 236,8 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 Operating-Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2017
<b>Summe der Mindestleasingzahlungen</b>	<b>62,1</b>	<b>82,2</b>
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	18,5	26,0
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	40,5	50,7
Fälligkeit nach 5 Jahren	3,1	5,5

### Verkehrswerte (Fair Values)

Die Bestimmung des Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee. 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 in Deutschland anhand des sogenannten Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahrens. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietentwicklung) unter der Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Diese sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (empirica und IVD), sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, empirica, Bertelsmannstiftung u. a.) abgeleitet.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist). Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten und Mietausfall. Im Bestand durchgeföhrte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze eingewertet.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird 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 Bewertungstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (z. B. 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 Grunderwerbssteuer, Makler- und Notarkosten auf den Marktwert übergeleitet.

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u. a. abweichende Kostenansätze und markt-spezifisch 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, Erbbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum

Im Portfolio von Vonovia befinden sich mit unter 1% Wertanteil auch Entwicklungsflächen und Grundstücksflächen mit vergebenen Erbbaurechten. Bewertet werden die Entwicklungsflächen in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwertes. Dabei werden Abschläge insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung, wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vergebene Erbbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem Ertragswertverfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke.

Die Verkehrswerte (Fair Values) des Immobilienbestandes von Vonovia in Deutschland (inkl. conwert) wurden zum Stichtag 31. Dezember 2017 durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt. Das Immobilienvermögen wird zusätzlich durch den unabhängigen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Die Auswahl des externen Bewerters erfolgte durch eine Ausschreibung. Die vertraglich fixierte Vergütung für das Bewertungsgutachten ist unabhängig vom Bewertungsergebnis.

Der extern ermittelte Marktwert weicht weniger als 0,1% vom internen Bewertungsergebnis ab.

Für das Portfolio der conwert außerhalb Deutschlands wurde das Ergebnis der Bewertung durch den externen Gutachter CBRE in den Konzernabschluss übernommen. Auch diese Bestände wurden von CBRE in einem Ertragswertverfahren bewertet. Dabei wurde der Wert einer Immobilie durch Multiplikation des Reinertrags (nachhaltig erzielbare Erträge abzüglich nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten, Mietausfallwagnis und Instandhaltungsmaßnahmen) mit einem Vervielfältiger

ermittelt. Dieser Vervielfältiger ist abhängig vom Kapitalisierungszins und der Restnutzungsdauer.

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien) und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Immobilienbestandes mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2017 auf 33.436,3 Mio. € (31.12.2016: 27.115,6 Mio. €). Dies entspricht für die bebauten Grundstücke einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 3,6% (31.12.2016: 4,0%), einem Ist-Mieten-Multiplikator in Höhe von 19,7 (31.12.2016: 17,6) und einem Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 1.475 € (31.12.2016: 1.264 €).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) stellen sich zum 31. Dezember 2017 aufgerissen nach regionalen Märkten\* wie folgt dar:

Regionalmarkt	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	Bewertungsergebnisse**			davon Investment Properties (in Mio. €)
		davon zum Verkauf gehal- tene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	
Berlin	5.181,9	12,6	7,0	5.162,3	
Rhein-Main-Gebiet	3.525,1	3,2	5,7	3.516,2	
Rheinland	3.240,3	2,2	7,6	3.230,5	
Südliches Ruhrgebiet	2.884,2	2,8	3,7	2.877,7	
Dresden	2.875,2	0,0	5,1	2.870,1	
Hamburg	1.940,1	2,5	2,9	1.934,7	
München	1.820,2	6,6	2,4	1.811,2	
Stuttgart	1.742,0	1,7	2,5	1.737,8	
Nördliches Ruhrgebiet	1.417,5	2,3	3,8	1.411,5	
Hannover	1.297,5	1,1	1,3	1.295,1	
Kiel	992,3	4,5	2,8	985,1	
Bremen	913,9	0,0	3,5	910,3	
Leipzig	763,3	0,0	5,1	758,2	
Westfalen	667,0	0,0	1,0	666,0	
Freiburg	545,0	0,2	1,9	542,9	
Sonstige strategische Standorte	2.102,8	4,3	4,5	2.094,0	
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>31.908,2</b>	<b>44,0</b>	<b>60,8</b>	<b>31.803,5</b>	
Non-Strategic Standorte	645,1	68,9	1,0	575,2	
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>32.553,3</b>	<b>112,9</b>	<b>61,7</b>	<b>32.378,6</b>	
Vonovia Österreich***	551,6	3,3	0,0	548,3	

\* Erläuterungen zu den regionalen Märkten vgl. Kapitel Portfoliostruktur im Lagebericht

\*\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 331,4 Mio. € für unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte, Anlagen im Bau und Sonstige, davon 255,9 Mio. € Investment Properties.

\*\*\* Das Ertragswertverfahren für den Bestand in Österreich nutzt nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

## Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

Verwaltungs- kosten Wohnen (in € pro Miet- einheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in € pro m <sup>2</sup> /Jahr)	Marktmiete Wohnen (in € pro m <sup>2</sup> /Jahr)	Marktmiet- steigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
251	14,02	6,98	1,5 %	1,4 %	4,3 %	2,9 %
271	14,05	8,43	1,4 %	1,3 %	5,1 %	3,7 %
267	13,58	7,52	1,3 %	2,0 %	5,3 %	4,0 %
263	12,96	6,18	1,1 %	2,6 %	5,5 %	4,5 %
236	14,59	6,47	1,3 %	2,1 %	5,4 %	4,3 %
257	14,22	7,76	1,3 %	1,3 %	4,9 %	3,8 %
258	13,79	10,69	1,5 %	0,6 %	4,9 %	3,4 %
269	14,21	8,41	1,4 %	1,5 %	5,2 %	3,8 %
266	13,31	5,79	0,9 %	3,6 %	5,8 %	5,1 %
256	13,89	6,70	1,3 %	1,9 %	5,3 %	4,0 %
255	14,39	6,37	1,2 %	1,7 %	5,3 %	4,3 %
259	13,28	6,09	1,3 %	2,4 %	5,1 %	3,9 %
252	14,34	6,16	1,4 %	4,0 %	5,3 %	4,0 %
259	13,44	6,17	1,2 %	2,0 %	5,5 %	4,4 %
266	14,36	7,72	1,4 %	1,0 %	4,8 %	3,4 %
267	13,82	6,96	1,2 %	2,1 %	5,3 %	4,1 %
259	13,82	7,01	1,3 %	2,0 %	5,2 %	3,8 %
269	13,43	5,51	1,0 %	5,6 %	5,7 %	5,0 %
<b>259</b>	<b>13,81</b>	<b>6,96</b>	<b>1,3 %</b>	<b>2,1 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>3,9 %</b>
n. a.	n. a.	9,15	n. a.	n. a.	n. a.	3,3%

31.12.2016 Regionalmarkt	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	Bewertungsergebnisse*			davon Investment Properties (in Mio. €)
		davon zum Verkauf gehal- tene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)		
Berlin	3.448,3	0,6	13,0	3.434,7	
Rhein-Main-Gebiet	3.099,8	7,0	4,8	3.088,0	
Rheinland	2.847,4	2,5	4,7	2.840,1	
Dresden	2.438,6	0,0	5,5	2.433,1	
Südliches Ruhrgebiet	2.370,7	4,5	4,0	2.362,2	
Hamburg	1.733,2	0,7	2,6	1.729,9	
München	1.651,9	6,3	2,5	1.643,1	
Stuttgart	1.584,7	6,1	7,8	1.570,9	
Nördliches Ruhrgebiet	1.290,8	3,1	4,1	1.283,6	
Hannover	1.027,1	1,1	1,3	1.024,8	
Kiel	861,2	0,0	2,9	858,3	
Bremen	761,6	0,2	3,9	757,5	
Westfalen	588,9	0,1	1,1	587,7	
Freiburg	493,3	0,8	1,7	490,8	
Leipzig	260,7	0,5	0,5	259,8	
Sonstige strategische Standorte	1.882,5	5,4	3,2	1.873,9	
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>26.340,7</b>	<b>38,9</b>	<b>63,5</b>	<b>26.238,3</b>	
Non-Strategic Standorte	671,9	22,1	1,2	648,6	
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>27.012,6</b>	<b>61,0</b>	<b>64,7</b>	<b>26.886,9</b>	
Vonovia Österreich	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 103,0 Mio. € für unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstige, davon 93,4 Mio. € Investment Properties

Der Ansatz der Inflationsrate ist portfolioübergreifend homogen und beträgt 1,5 %. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2017 auf 3.434,1 Mio. € (2016: 3.236,1 Mio. €).

### Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestandes von Vonovia zeigen den Einfluss der vom Markt beeinflussbaren 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, das sich dann in angepassten Ansätzen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen zeigt. Allerdings müssen sich die Effekte nicht

## Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

Verwaltungs-kosten Wohnen (in € pro Miet-einheit/Jahr)	Instandhaltungs-kosten Wohnen (in € pro m²/Jahr)	Marktmiete Wohnen (in € pro m²/Jahr)	Marktmiet-steigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs-zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs-zinssatz Gesamt
245	13,78	6,57	1,3 %	1,7 %	4,6 %	3,3 %
266	13,98	8,21	1,4 %	1,3 %	5,5 %	4,1 %
262	13,54	7,26	1,3 %	2,0 %	5,5 %	4,2 %
231	14,24	6,07	1,2 %	2,3 %	5,6 %	4,5 %
259	13,09	5,85	1,1 %	2,8 %	6,0 %	5,0 %
252	14,24	7,47	1,2 %	1,5 %	5,1 %	4,1 %
255	13,69	10,15	1,5 %	0,9 %	5,0 %	3,5 %
264	13,98	8,15	1,4 %	1,6 %	5,5 %	4,2 %
261	13,27	5,54	0,9 %	4,0 %	6,0 %	5,4 %
252	13,77	6,44	1,2 %	2,1 %	5,7 %	4,5 %
251	14,24	6,14	1,2 %	1,8 %	5,7 %	4,8 %
255	13,05	5,87	1,3 %	2,8 %	5,5 %	4,3 %
254	13,53	5,92	1,1 %	2,4 %	5,8 %	4,8 %
261	14,12	7,58	1,4 %	1,2 %	5,0 %	3,7 %
246	13,21	5,82	1,2 %	3,7 %	5,6 %	4,5 %
264	13,59	6,66	1,2 %	2,2 %	5,6 %	4,4 %
254	13,69	6,73	1,3 %	2,2 %	5,5 %	4,2 %
261	13,08	5,15	0,9 %	5,7 %	6,0 %	5,3 %
<b>255</b>	<b>13,66</b>	<b>6,66</b>	<b>1,2 %</b>	<b>2,4 %</b>	<b>5,5 %</b>	<b>4,3 %</b>
n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.

zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird.

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbau, 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.

31.12.2017	Änderung Parameter		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/ Inflation
	-10 % / +10 %	-10 % / +10 %	-0,5 % / +0,5 %-Punkte
Regionalmarkt			
Berlin	0,6 / -0,6	2,1 / -2,0	5,3 / -5,4
Rhein-Main-Gebiet	0,6 / -0,5	1,7 / -1,7	3,2 / -3,3
Rheinland	0,6 / -0,6	1,9 / -1,9	3,5 / -3,6
Südliches Ruhrgebiet	0,9 / -0,9	2,6 / -2,6	4,4 / -4,5
Dresden	0,8 / -0,8	2,4 / -2,4	4,2 / -4,3
Hamburg	0,6 / -0,6	2,0 / -2,0	3,9 / -4,0
München	0,4 / -0,4	1,3 / -1,3	3,3 / -3,4
Stuttgart	0,5 / -0,5	1,7 / -1,7	3,3 / -3,4
Nördliches Ruhrgebiet	1,1 / -1,1	3,1 / -3,1	4,7 / -4,8
Hannover	0,7 / -0,7	2,3 / -2,3	4,1 / -4,2
Kiel	0,9 / -0,9	2,6 / -2,6	4,4 / -4,5
Bremen	0,9 / -0,9	2,7 / -2,7	5,4 / -5,5
Leipzig	0,8 / -0,8	2,5 / -2,5	5,0 / -5,0
Westfalen	0,9 / -0,9	2,8 / -2,8	4,6 / -4,7
Freiburg	0,6 / -0,6	1,9 / -1,9	3,9 / -4,0
Sonstige strategische Standorte	0,7 / -0,7	2,2 / -2,2	3,8 / -4,0
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,7 / -0,7</b>	<b>2,2 / -2,1</b>	<b>4,2 / -4,3</b>
Non-Strategic Standorte	1,1 / -1,1	3,4 / -3,4	5,5 / -5,5
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,7 / -0,7</b>	<b>2,2 / -2,2</b>	<b>4,2 / -4,3</b>
Vonovia Österreich*	n. a.	n. a.	n. a.

\* Das Ertragswertverfahren für den Bestand in Österreich nutzt nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Änderung Parameter				
Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt	
-2,0% / +2,0%	-0,2% / +0,2 %-Punkte	-1% / +1 %-Punkte	-0,25% / +0,25 %-Punkte	
-2,4/2,4	-8,5/10,1	1,9/-1,9	10,0/-8,3	
-2,2/2,3	-6,2/7,1	1,3/-1,7	7,4/-6,4	
-2,2/2,3	-6,0/6,8	1,8/-1,8	6,9/-6,1	
-2,4/2,4	-5,8/6,5	2,1/-2,2	6,0/-5,4	
-2,3/2,3	-6,0/6,7	2,0/-2,0	6,5/-5,8	
-2,2/2,2	-6,5/7,5	1,4/-1,8	7,6/-6,7	
-2,0/2,0	-6,8/7,9	0,8/-1,6	8,6/-7,4	
-2,2/2,2	-6,1/6,9	1,6/-1,7	7,1/-6,2	
-2,6/2,6	-5,5/6,1	2,4/-2,4	5,3/-4,8	
-2,3/2,3	-6,1/6,9	1,9/-1,9	6,8/-6,0	
-2,4/2,4	-6,1/6,9	2,1/-2,0	6,4/-5,7	
-2,3/2,3	-6,7/7,8	2,1/-2,1	7,2/-6,3	
-2,5/2,5	-6,5/7,5	2,1/-2,1	7,0/-6,1	
-2,4/2,3	-6,0/6,7	2,1/-2,2	6,2/-5,5	
-2,4/2,3	-7,1/8,1	1,4/-1,8	8,1/-7,0	
-2,3/2,4	-6,0/6,9	1,9/-1,9	6,6/-5,9	
-2,3/2,3	-6,5/7,5	1,8/-1,9	7,4/-6,4	
-2,6/2,6	-5,9/6,6	2,5/-2,5	5,7/-5,1	
<b>-2,3/2,3</b>	<b>-6,5/7,5</b>	<b>1,8/-1,9</b>	<b>7,4/-6,4</b>	
-1,6/1,6	n. a.	n. a.	7,3/-6,7	

31.12.2016	Änderung Parameter		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/ Inflation
	-10 % / +10 %	-10 % / +10 %	-0,5 % / +0,5 % -Punkte
Regionalmarkt			
Berlin	0,7 / -0,7	2,3 / -2,3	5,2 / -5,2
Rhein-Main-Gebiet	0,6 / -0,6	1,8 / -1,8	2,9 / -3,1
Rheinland	0,6 / -0,6	2,0 / -2,0	3,4 / -3,5
Dresden	0,8 / -0,8	2,6 / -2,6	4,3 / -4,4
Südliches Ruhrgebiet	1,0 / -1,0	2,8 / -2,9	4,2 / -4,4
Hamburg	0,6 / -0,6	2,1 / -2,1	3,8 / -3,9
München	0,4 / -0,4	1,4 / -1,4	3,3 / -3,5
Stuttgart	0,5 / -0,5	1,8 / -1,8	3,4 / -3,3
Nördliches Ruhrgebiet	1,1 / -1,1	3,3 / -3,3	4,6 / -4,7
Hannover	0,8 / -0,8	2,5 / -2,5	3,8 / -3,9
Kiel	0,9 / -0,9	2,7 / -2,7	4,1 / -4,2
Bremen	0,9 / -0,9	2,8 / -2,8	4,9 / -5,0
Westfalen	0,9 / -0,9	3,0 / -3,0	4,4 / -4,6
Freiburg	0,6 / -0,6	1,9 / -2,0	3,7 / -3,8
Leipzig	0,9 / -0,9	2,7 / -2,8	4,6 / -4,8
Sonstige strategische Standorte	0,8 / -0,8	2,3 / -2,3	3,8 / -3,9
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,7 / -0,7</b>	<b>2,3 / -2,3</b>	<b>4,0 / -4,1</b>
Non-Strategic Standorte	1,2 / -1,2	3,7 / -3,7	5,4 / -5,4
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,7 / -0,7</b>	<b>2,3 / -2,3</b>	<b>4,0 / -4,1</b>
Vonovia Österreich	n. a.	n. a.	n. a.

### Vertragliche Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit wichtigen Akquisitionen ging Vonovia vertragliche Verpflichtungen ein oder hat solche indirekt durch erworbene Gesellschaften übernommen, unter anderem in Form von Sozialchartas, durch die ihre Fähigkeit, Teile seines 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 wurden bei bestimmten Teilen des Portfolios im Zuge des Erwerbs und der Finanzierung zudem die Verpflichtung eingegangen, je 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 2017 unterlagen rund 153.000 Wohnein-

heiten von Vonovia einer oder mehreren vertraglichen Beschränkungen sowie anderen Verpflichtungen.

> **Verkaufsbeschränkungen:** Zum 31. Dezember 2017 unterlagen ca. 55.000 Wohneinheiten Verkaufsbeschränkungen (außer Belegungsrechten). Von diesen Einheiten dürfen ca. 19.000 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 Beauftragter des ursprünglichen Verkäufers vor einem Verkauf erfordern.

> **Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen:** Etwa 5.000 Wohneinheiten 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

Änderung Parameter			
Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
-2,0% / +2,0%	-0,2% / +0,2% -Punkte	-1% / +1% -Punkte	-0,25% / +0,25% -Punkte
-2,4 / 2,4	-7,7 / 9,0	1,9 / -1,9	8,6 / -7,4
-2,2 / 2,2	-5,6 / 6,3	1,4 / -1,6	6,5 / -5,8
-2,2 / 2,2	-5,6 / 6,4	1,7 / -1,7	6,5 / -5,7
-2,4 / 2,3	-5,8 / 6,4	2,0 / -2,0	6,1 / -5,5
-2,5 / 2,4	-5,4 / 6,0	2,1 / -2,1	5,4 / -4,9
-2,2 / 2,2	-6,2 / 7,0	1,5 / -1,8	7,1 / -6,2
-2,0 / 2,0	-6,7 / 7,7	1,0 / -1,5	8,3 / -7,2
-2,2 / 2,2	-5,8 / 6,6	1,6 / -1,6	6,7 / -5,9
-2,6 / 2,6	-5,3 / 5,8	2,3 / -2,3	5,0 / -4,6
-2,3 / 2,3	-5,5 / 6,2	2,0 / -1,9	6,0 / -5,3
-2,3 / 2,4	-5,5 / 6,2	2,0 / -2,0	5,8 / -5,1
-2,3 / 2,2	-6,1 / 6,8	2,0 / -2,1	6,4 / -5,7
-2,3 / 2,3	-5,6 / 6,2	2,1 / -2,1	5,7 / -5,1
-2,3 / 2,3	-6,6 / 7,5	1,5 / -1,7	7,4 / -6,5
-2,7 / 2,6	-6,1 / 6,7	2,1 / -2,2	6,0 / -5,5
-2,3 / 2,3	-5,7 / 6,4	1,8 / -1,9	6,2 / -5,5
-2,3 / 2,3	-6,0 / 6,8	1,8 / -1,9	6,7 / -5,9
-2,6 / 2,6	-5,5 / 6,1	2,5 / -2,5	5,1 / -4,7
<b>-2,3 / 2,3</b>	<b>-6,0 / 6,8</b>	<b>1,8 / -1,9</b>	<b>6,6 / -5,9</b>
n. a.	n. a.	n. a.	n. a.

Preis liegt, der erzielbar wäre, würden die fraglichen Wohneinheiten an Dritte verkauft.

> **Beschränkungen der Kündigung von Mietverträgen:** Beschränkungen der Beendigung von Mietverträgen betreffen rund 64.000 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 130.000 Wohneinheiten unterliegen der Auflage, jährlich mindestens einen gewichteten Durchschnitt von 13,34 € pro Quadratmeter für Instandhaltung und Modernisierung aufzuwenden. Darüber hinaus sind rund 110.000 Wohneinheiten von Beschränkungen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betroffen, die eine Veränderung der sozioökonomischen Zusammensetzung der Mieterstruktur verhindern sollen (Verhinderung sogenannter Luxusmodernisierungen). Von den Beschränkungen zur Verhinderung sogenannter Luxusmodernisierungen sind einige dauerhaft vereinbart.

> **Beschränkungen von Mieterhöhungen:** Beschränkungen von Mieterhöhungen (einschließlich Vorschriften zur Einholung von Zustimmungen zu sogenannten Luxusmodernisierungen) betreffen etwa 75.000 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.

Aufgrund ihrer Struktur und ihres Inhalts haben die oben genannten vertraglichen Verpflichtungen keinen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Investment Properties.

## 22 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2016		31.12.2017	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	0,9	-	-	-
Gemeinschaftsunternehmen - at equity	3,9	-	7,0	-
Übrige Beteiligungen	504,5	-	644,7	-
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,5	-	33,4	-
Wertpapiere	7,4	-	3,6	-
Sonstige Ausleihungen	4,0	-	4,3	-
Derivate	31,7	153,2	5,0	0,5
	<b>585,9</b>	<b>153,2</b>	<b>698,0</b>	<b>0,5</b>

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen zum Stichtag dem maximalen Ausfallrisiko.

In den übrigen Beteiligungen sind mit 613,3 Mio. € (31.12.2016: 501,9 Mio. €) Anteile an der Deutsche Wohnen AG enthalten.

Die noch nicht fälligen Ausleihungen an übrige Beteiligungen betreffen eine Ausleihe an den Immobilienfonds DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG.

Unter den Derivaten werden positive Marktwerte aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 5,0 Mio. € (31.12.2016: 182,3 Mio. €) ausgewiesen.

## 23 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2016		31.12.2017	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	7,0	-	5,3	-
Forderungen an Versicherungen	2,0	22,3	1,6	17,8
Übrige sonstige Vermögenswerte	6,2	80,4	6,9	80,6
	<b>15,2</b>	<b>102,7</b>	<b>13,8</b>	<b>98,4</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 0,5 Mio. € (31.12.2016: 0,9 Mio. €) erfasst.

#### 24 Laufende Ertragsteueransprüche

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre.

#### 25 Vorräte

Die ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen Reparaturmaterialien unserer Handwerkerorganisation.

#### 26 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedert sich wie folgt:

in Mio. €	Wertberichtet		Nicht wertberichtet					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 Ausfallsrisiko*
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	4,9	-4,2	79,1	82,3	8,6	20,6	7,2	2,7	201,2
Forderungen aus Vermietung	69,6	-37,4	-	-	-	-	-	-	32,2
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	-	-	0,5	-	-	-	-	-	0,5
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,2	-0,2	-	-	-	-	-	-	1,0
<b>Stand 31. Dezember 2017</b>	<b>75,7</b>	<b>-41,8</b>	<b>79,6</b>	<b>82,3</b>	<b>8,6</b>	<b>20,6</b>	<b>7,2</b>	<b>2,7</b>	<b>234,9</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	3,5	-2,7	18,8	112,2	1,4	0,5	1,6	0,1	135,4
Forderungen aus Vermietung	52,3	-24,3	-	-	-	-	-	-	28,0
Sonstige Forderungen	-	-	1,0	-	-	-	-	-	1,0
<b>Stand 31. Dezember 2016</b>	<b>55,8</b>	<b>-27,0</b>	<b>19,8</b>	<b>112,2</b>	<b>1,4</b>	<b>0,5</b>	<b>1,6</b>	<b>0,1</b>	<b>164,4</b>

\* Das maximale Ausfallsrisiko 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.

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.

Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang. Bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen wird hinsichtlich der Mietrückstände unterschieden in solche aus beendeten und in solche aus bestehenden Mietverhältnissen, bei letzteren weiterhin in solche mit Mietrückständen durch bestehenden Zahlungsschwierigkeiten oder aus produktbezogenen Mietrückständen basierend auf Miet erhöhungen, Nebenkostenabrechnungen sowie Miet einbehalten.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €

<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2017</b>	27,0
Zuführung	22,2
Zugang Konsolidierungskreis	20,0
Inanspruchnahme	-27,3
Auflösung	-0,1
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2017</b>	<b>41,8</b>

<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2016</b>	29,6
Zuführung	24,4
Inanspruchnahme	-26,9
Auflösung	-0,1
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2016</b>	<b>27,0</b>

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. €	2016	2017
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	1,0	3,4
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	2,1	4,7

## 27 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 266,2 Mio. € (31.12.2016: 1.540,8 Mio. €).

In Höhe von 36,3 Mio. € (31.12.2016: 51,7 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

## **28 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte**

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 142,6 Mio. € (31.12.2016: 61,6 Mio. €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („genehmigtes Kapital 2016“) zum Bezugspreis von 34,16 € pro Aktie mit einem Gesamtgegenwert von 261.778.737,92 € ausgegeben. Das Agio in Höhe von 254.115.425,92 € wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

## **29 Eigenkapital**

### ***Gezeichnetes Kapital***

Das gezeichnete Kapital repräsentiert das Grundkapital der Gesellschaft. Das Grundkapital zum 31. Dezember 2017 beträgt 485.100.826,00 € und ist eingeteilt in 485.100.826 nennwertlose und auf Namen lautende Stückaktien. Die Aktien sind unverbrieft.

### ***Entwicklung des gezeichneten Kapitals***

in €

<b>Stand zum 1. Januar 2017</b>	466.000.624,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 10. Januar 2017 (1. Andienung conwert)	339.135,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 31. März 2017 (2. Andienung conwert)	2.457.177,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 16. Juni 2017 (Aktiendividende)	7.663.312,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 12. Juli 2017 (Gagfah S. A. Verschmelzung)	8.640.578,00
<b>Stand zum 31. Dezember 2017</b>	<b>485.100.826,00</b>

Die Sachkapitalerhöhungen im Zusammenhang mit der Übernahme der conwert-Gruppe erfolgten aus dem genehmigten Kapital 2015. Dabei erhielt ein Aktionär der conwert Immobilien Invest SE für 149 Aktien 74 Aktien von Vonovia. Für die Umrechnung der Gegenleistung in Tauschkonten wurde der Kurs zum 10. Januar 2017 und zum 23. März 2017 zugrunde gelegt.

Zu detaillierten Informationen wird auf die Ausführungen im Kapitel Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse verwiesen.

Vonovia hat seinen Aktionären erstmalig angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich 49,86% der Aktionäre für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 7.663.312 neue

Im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung der Gagfah S. A. am 27. Juni 2017 wurde eine grenzüberschreitende Verschmelzung der Gagfah S. A. auf die Vonovia SE beschlossen. Zur Durchführung der Verschmelzung hat Vonovia das Grundkapital durch die Ausgabe von 8.640.578 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 € („Gegenleistungsaktien“) um 8.640.578,00 € erhöht. Die Eintragung der Sachkapitalerhöhung erfolgte am 12. Juli 2017. Die Bewertung erfolgte mit dem XETRA-Schlusskurs vom 12. Juli 2017 in Höhe von 34,82 € pro Aktie. Die Schaffung der Gegenleistungsaktien für die Verschmelzung der Gagfah S. A. erfolgte auf Basis des genehmigten Kapitals 2016. Das genehmigte Kapital 2016 wurde mit Beschluss des Vorstands vom 16. Mai 2017 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft entsprechend ausgenutzt.

### ***Genehmigtes Kapital***

Das genehmigte Kapital 2013 und 2015 ist mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 in Bochum aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital 2017 in Höhe von 66.556.874,00 € geschaffen worden, das zum 31. Dezember 2017 noch unausgeschöpft ist.

### ***Genehmigtes Kapital 2017***

Auf Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 ist der Vorstand gemäß § 5c der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15. Mai 2022 um bis zu 66.556.874,00 € einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2017). Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen im Rahmen des genehmigten Kapitals auszuschließen.

### **Genehmigtes Kapital 2016**

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Mai 2016 war der Vorstand gemäß § 5b der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 11. Mai 2021 um bis zu 167.841.594,00 € einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 167.841.594 neuen Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2016). Das genehmigte Kapital 2016 besteht nach teilweiser Ausschöpfung im Rahmen der Ausgabe neuer Aktien als Aktiendividende sowie im Rahmen der Verschmelzung der Gagfah S. A. zum 31. Dezember 2017 in Höhe von 151.537.704,00 €. Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen im Rahmen des genehmigten Kapitals auszuschließen.

### **Bedingtes Kapital 2016**

Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 12. Mai 2016 beschlossenen Ausgabe-ermächtigung begebbaren Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombination dieser Instrumente) („Schuldverschreibungen“) wurde ein bedingtes Kapital geschaffen. Das Grundkapital ist um bis zu 233.000.312,00 € durch Ausgabe von bis zu 233.000.312 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien, mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2016).

Durch den Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 12. Mai 2016 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) zu begeben und den Gläubigern bzw. Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 233.000.312,00 € nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen zu gewähren.

### **Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien**

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung 2013 ermächtigt, bis zum 29. Juni 2018 Aktien der Gesellschaft in einem Umfang von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

### **Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage hat sich im Geschäftsjahr 2017 aufgrund der Aufgelder, die im Rahmen der Sachkapitalerhöhungen im Zuge der convert-Übernahme, der Gagfah-Verschmelzung und der Aktiendividende entstanden, erhöht.

### **Entwicklung der Kapitalrücklage**

in €

<b>Stand zum 1. Januar 2017</b>	<b>5.334.898.463,92</b>
Agio aus 1. Andienung convert vom 10. Januar 2017	10.335.140,14
Agio aus 2. Andienung convert vom 31. März 2017	77.622.252,58
Agio aus Kapitalerhöhung Aktiendividende vom 16. Juni 2017	254.115.425,92
Agio aus Kapitalerhöhung Gagfah S. A. Verschmelzung vom 12. Juli 2017	292.224.347,96
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-2.836.658,04
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-43.158,39
<b>Stand zum 31. Dezember 2017</b>	<b>5.966.315.814,09</b>

### **Gewinnrücklagen**

Zum 31. Dezember 2017 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 8.471,6 Mio. € (31.12.2016: 6.665,4 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -64,0 Mio. € (31.12.2016: -67,1 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

### **Sonstige Rücklagen**

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 kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten sowie die Unterschiedsbeträge aus Währungs-umrechnung erfasst.

Die sonstigen Rücklagen aus Cashflow Hedges, aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten und die Unterschiedsbeträge aus Währungsumrechnung sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cashflow Hedges erfolgswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen erfolgswirksam reklassifiziert. Die Reklassifizierung der sonstigen Rücklagen aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt im Fall der Ausbuchung oder Wertminderung des Vermögenswertes. Bei Abgang eines ausländischen Geschäftsbetriebs, der zum Verlust der Beherrschung, gemeinschaftlichen Führung oder des maßgeblichen Einflusses führt, erfolgt eine Reklassifizierung der darauf entfallenden Rücklage.

### **Dividende**

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2017 wurde für das Geschäftsjahr 2016 eine Dividende in Höhe von 1,12 € pro Aktie beschlossen, was einem Gesamtbetrag von 525.052.568,32 € entspricht. Für die Möglichkeit einer Aktiendividende anstelle der Bardividende haben sich 49,86 % der Aktionäre entschieden. Im Rahmen der entsprechenden Kapitalerhöhung wurden 7.663.312 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital mit einem Gesamtbetrag von 261.778.737,92 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 263.273.830,40 €.

### **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 Anleiheinhaber zu leistenden Zinszahlungen werden direkt im Eigenkapital erfasst.

### **Nicht beherrschende Anteile**

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

### 30 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2016		31.12.2017	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	522,6	-	513,7	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	145,5	-	155,3
<b>Übrige Rückstellungen</b>				
Umweltschutzmaßnahmen	19,1	1,2	16,7	0,2
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	55,0	83,4	61,7	65,8
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	60,0	-	50,0
Sonstige übrige Rückstellungen	11,2	80,7	15,1	105,2
Summe übrige Rückstellungen	85,3	225,3	93,5	221,2
<b>Rückstellungen gesamt</b>	<b>607,9</b>	<b>370,8</b>	<b>607,2</b>	<b>376,5</b>

#### ***Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen***

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 4.030 (31.12.2016: 4.002) anspruchsberechtigte Personen.

Aktive Führungskräfte in den Gesellschaften von Vonovia haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ in der Fassung von Oktober 2003. 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.

Die Versorgungsordnung 2002 (VO 2002) der Vonovia Mitarbeiter löst die zum 31. Dezember 2001 bestehenden Versorgungssysteme ab. Für Mitarbeiter mit Firmeneintritt vor 1991 werden die bestehenden Ansprüche zum 31. Dezember 2001 aus der bisherigen Versorgungszusage in Form eines Besitzstandes gewahrt. Danach erwerben diese Mitarbeiter Versorgungsanwartschaften nach der VO 2002. Die Versorgungsregelung für Mitarbeiter mit Firmeneintritt nach 1990 wurde durch die Einführung der VO 2002 aufgrund von Änderungen in Gesetz und Rechtsprechung aktualisiert. Die bis zum Ablösungszeitpunkt erworbenen Versorgungsbausteine bleiben bestehen. Im Rahmen der VO 2002 werden Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenleistungen in Form von lebenslänglichen Renten gewährt. Die Rente ermittelt sich dabei als Summe der jährlich erworbenen Versorgungsbausteine, welche sich als fester Prozentsatz vom Gehalt ermitteln. Dabei werden Gehaltsbestandteile oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung vierfach gewichtet. Für Neuzusagen ab 2002 wird eine Rentengarantie in Höhe von 1,0 % p. a. gewährt; für alle übrigen Mitarbeiter gelten die Regelungen des § 16 BetrAVG zur Anpassung der Rentenleistungen.

Die nachfolgende Übersicht fasst die wichtigsten Basisdaten der geschlossenen Versorgungspläne zusammen:

	VO 1 Veba Immobilien	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			Abhängig von individueller Eingruppierung
Bezüge bis BBG RV	25 %	27 %	
Bezüge über BBG RV	25 %	72 %	
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Ja	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	90 %	Keine
Bruttoleistungsgrenze	70 %	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	Keine	55. Lebensjahr (hälfzig) Einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	
Anzahl Anspruchsberechtigte	330	377	482
	VO 60 Eisenbahnges.	Viterra-Vorstandszusage (mit Planvermögen)	Entgeltumwandlung bis 1999
Art der Leistungen	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	48 %	75 %	Entfällt
Bezüge über BBG RV	48 %	75 %	Entfällt
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Nein	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Keine	Keine
Bruttoleistungsgrenze	75 %	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	Jährlich nach Entwicklung der Lebenshaltungskosten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG, mind. 8% alle 3 Jahre
Zurechnungszeiten	Keine	Keine	55. Lebensjahr Einzelvertragliche Zusage an Vorstandsmitglieder
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Einzelvertragliche Zusage an Vorstandsmitglieder	Einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	164	6	29
	VO Richtlinie Gagfah M		
Art der Leistungen	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung		
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt		
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	Nein		
Bezüge über BBG RV	Nein		
Gesamtversorgungsmodell	Ja		
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine		
Bruttoleistungsgrenze	75 %		
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG		
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr		
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung		
Anzahl Anspruchsberechtigte	407		

Die laufenden Renten nach der klassischen Leistungsordnung des Bochumer Verbandes werden entsprechend deren § 20 angepasst. Es handelt sich dabei um eine an § 16 Abs. 1,2 BetrAVG angelehnte, jedoch gemäß Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichtes 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 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 %	31.12.2016	31.12.2017
Rechnungszins	1,70	1,70
Rententrend	1,75	1,75
Gehaltstrend	2,75	2,75

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck jeweils unverändert übernommen.

Die leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2016	2017
<b>DBO zum 1. Januar</b>	516,7	544,0
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0,6	2,4
Abgänge durch Unternehmensverkauf	-0,1	-
Zinsaufwand	10,8	9,1
Laufender Dienstzeitaufwand	8,6	9,4
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	-1,7	-4,7
Änderungen der finanziellen Annahmen	34,5	-
Übertrag	0,3	0,1
Gezahlte Leistungen	-25,7	-25,3
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	544,0	535,0

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2017
Aktive Mitarbeiter	112,8	115,1
Unverfallbar Ausgeschiedene	86,7	88,3
Rentner	344,5	331,6
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	544,0	535,0

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2016	2017
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar</b>	22,5	22,5
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0,1	0,3
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,5	0,4
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Änderungen der finanziellen Annahmen	0,5	0,4
Gezahlte Leistungen	-1,1	-1,2
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember</b>	<b>22,5</b>	<b>22,4</b>

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,8 Mio. € (2016: 1,0 Mio. €).

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2017
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen*	35,2	36,1
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	508,8	498,9
<b>Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen</b>	<b>544,0</b>	<b>535,0</b>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens*	-22,5	-22,4
<b>In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit</b>	<b>521,5</b>	<b>512,6</b>
Zu aktivierender Vermögenswert	1,1	1,1
<b>In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen</b>	<b>522,6</b>	<b>513,7</b>

\* entfällt im Wesentlichen auf die Versorgungspläne „Viterra-Vorstandszusage“ und „Gagfah-Vorstandszusage“

Im Jahr 2017 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 5,1 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 14,8 Jahre.

Die folgende Übersicht enthält die geschätzten, nicht abgezinsten Pensionszahlungen der kommenden fünf Geschäftsjahre und die Summe der in den darauf folgenden fünf Geschäftsjahren:

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2018	25,2
2019	24,5
2020	24,3
2021	24,0
2022	23,6
2023-2027	116,4

### Sensitivitätsanalyse

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen würde bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen zu folgender DBO zum 31. Dezember 2017 führen:

in Mio. €	DBO
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %
	Rückgang um 0,5 %
Rententrend	Anstieg um 0,25 %
	Rückgang um 0,25 %

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 5,3 % hätte zum 31. Dezember 2017 zu einem Anstieg der DBO von 23,0 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 5,3 Mio. € (31.12.2016: 7,0 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.

### **Entwicklung der übrigen Rückstellungen**

in Mio. €	Stand 01.01.2017	Zuführungen durch Änderungen des Konsoli- dierungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Saldierung Plan Assets	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2017
<b>Übrige Rückstellungen</b>								
Umweltschutz- maßnahmen	20,3	-	-	-1,0	0,2	-	-2,6	16,9
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	138,4	13,5	55,1	-9,9	0,2	0,4	-70,2	127,5
Noch nicht abgerech- nete Lieferungen und Leistungen	60,0	7,7	41,7	-4,5	-	-	-54,9	50,0
Sonstige übrige Rückstellungen	91,9	29,2	32,6	-13,8	-0,1	-	-19,5	120,3
	<b>310,6</b>	<b>50,4</b>	<b>129,4</b>	<b>-29,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>-147,2</b>	<b>314,7</b>

Rückstellungsauflösungen 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 Kostenabschätzungen 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 18,3 Mio. € (31.12.2016: 14,8 Mio. €) (siehe Kapitel [45] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten unter anderem Kosten für belastende Verträge, Kosten für Rechtsstreitigkeiten, Kosten für Steuererklärungen und Kosten der Eigentumsumschreibungen.

### 31 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2016		31.12.2017	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten</b>				
aus Vermietung	-	69,7	-	68,2
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	1,3	69,1	2,4	62,5
	<b>1,3</b>	<b>138,8</b>	<b>2,4</b>	<b>130,7</b>

### 32 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2016		31.12.2017	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	3.259,1	180,3	2.602,3	602,7
gegenüber anderen Kreditgebern	8.384,3	1.474,7	9.857,1	921,6
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	72,6	-	76,8
	<b>11.643,4</b>	<b>1.727,6</b>	<b>12.459,4</b>	<b>1.601,1</b>

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt an dieser Stelle als kurzfristig, um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 75,8 Mio. € (31.12.2016: 68,6 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 01.01.2017	Erstkonsoli- dierung	Neue Darlehen	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektiv- zinsmethode	Sonstige Anpas- sungen	Stand 31.12.2017
Unternehmensanleihe (Bond)	598,3					0,6		598,9
Unternehmensanleihen (US-Dollar)	943,7			-554,9			-184,0	204,8
Unternehmensanleihen (EMTN)	7.437,8		2.000,0	-750,0		0,8		8.688,6
Unternehmensanleihe (Hybrid)	695,4					1,9		697,3
Commercial Paper			410,2					410,2
CMBS-Finanzierungen								
Taurus	1.055,9			-2,7	-1.017,7	-35,5		-
Portfoliofinanzierungen								
Berlin-Hannoversche Hypothekebank (Landesbank Berlin)	500,5			-8,4	-3,5	0,7		489,3
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg	398,9			-4,2	-54,5	1,1		341,3
Corealcredit Bank AG	147,1			-1,8	-145,9	0,6		-
Deutsche Hypothekenbank	186,4			-4,8	-1,9	-2,9		176,8
HSH Nordbank	17,3			-16,4	-0,7	-0,2		-
Nordrheinische Ärzteversorgung	33,3			-0,6	-1,1			31,6
Norddeutsche Landesbank	119,9			-3,3		0,1		116,7
Hypothekendarlehen	1.163,9	16,6	490,7	-33,1	-156,2	3,0		1.484,9
convert:								
Unternehmensanleihe		65,0		-65,0				-
Hypothekendarlehen		1.152,7	19,6	-59,5	-362,5	-7,0		743,3
Sonstige Zinsabgrenzungen	72,6	2,9					1,3	76,8
	13.371,0	1.237,2	2.920,5	-1.504,7	-1.744,0	-36,8	-182,7	14.060,5

Die in 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 23,5 Mio. € (31.12.2016: 209,9 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. €	Nominal-verpflichtung 31.12.2017	Laufzeit	Durch-schnitts-zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2018	2019	2020	2021	2022	ab 2023
Unternehmensanleihe (Bond)*	600,0	2019	3,13 %	-	600,0	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	184,9	2023	4,58 %	-	-	-	-	-	184,9
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2021	3,63 %	-	-	-	500,0	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	2,13 %	-	-	-	-	500,0	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2020	0,88 %	-	-	500,0	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2020	1,63 %	-	-	1.250,0	-	-	-
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)*	500,0	2018	0,14 %	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	2019	-0,15 %	-	500,0	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	2019	4,63 %	-	700,0	-	-	-	-
Commercial Paper	410,2	2018	-0,20 %	410,2	-	-	-	-	-
Portfoliofinanzierungen									
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)*	489,5	2018	3,10 %	489,5	-	-	-	-	-
Berlin Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	342,9	2020	3,65 %	4,2	4,2	334,5	-	-	-
Deutsche Hypothekenbank*	167,7	2021	3,98 %	5,0	5,2	5,5	152,0	-	-
Nordrheinische Ärzteversorgung	31,6	2022	3,49 %	0,7	0,7	0,7	0,8	28,7	-
Norddeutsche Landesbank*	35,1	2020	3,99 %	2,3	2,3	30,5	-	-	-
	82,0	2023	3,76 %	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3	75,9
Hypothekendarlehen	2.266,6	2046	1,65 %	164,1	164,8	149,8	253,6	172,6	1.361,7
	<b>14.060,5</b>			<b>1.577,1</b>	<b>1.978,4</b>	<b>2.272,2</b>	<b>907,7</b>	<b>1.702,6</b>	<b>5.622,5</b>

\* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet.

Im Vorjahr stellten sich die Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze der Nominalverpflichtungen wie folgt dar:

in Mio. €	<b>Nominal-verpflichtung 31.12.2016</b>	Laufzeit	Durch-schnitts-zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2017	2018	2019	2020	2021	ab 2022
Unternehmensanleihe (Bond)*	600,0	2019	3,13 %	-	-	600,0	-	-	-
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	554,9	2017	2,97 %	554,9	-	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	184,9	2023	4,58 %	-	-	-	-	-	184,9
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2021	3,63 %	-	-	-	-	500,0	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	2,13 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2020	0,88 %	-	-	-	500,0	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2017	0,84 %	750,0	-	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2020	1,63 %	-	-	-	1.250,0	-	-
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)*	500,0	2018	0,14 %	-	500,0	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	2019	4,63 %	-	-	700,0	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2024	1,25 %	-	-	-	-	-	1.000,0
Taurus*	1.020,4	2018	2,38 %	10,8	1.009,6	-	-	-	-
Portfoliofinanzierungen									
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)*	501,4	2018	3,10 %	8,4	493,0	-	-	-	-
Berlin Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	401,5	2020	3,61 %	4,2	4,2	4,2	388,9	-	-
Corealcredit Bank AG*	147,7	2018	4,22 %	1,8	145,9	-	-	-	-
Deutsche Hypothekenbank*	174,5	2021	3,98 %	4,9	5,0	5,3	5,5	153,8	-
HSH Nordbank*	17,1	2017	2,50 %	17,1	-	-	-	-	-
Nordrheinische Ärzteversorgung	33,3	2022	3,49 %	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	30,0
Norddeutsche Landesbank*	37,3	2020	3,99 %	2,2	2,3	2,3	30,5	-	-
	83,1	2023	3,76 %	1,1	1,1	1,2	1,2	1,3	77,2
Hypothekendarlehen	1.238,3	2046	1,98 %	141,1	94,3	87,8	71,0	100,0	744,1
	<b>13.194,4</b>			<b>1.497,1</b>	<b>2.256,0</b>	<b>1.401,5</b>	<b>2.247,8</b>	<b>755,8</b>	<b>5.036,2</b>

\* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierungen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet.

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 2.898,9 Mio. € (31.12.2016: 3.621,9 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Bruch der Covenants (Kreditbedingungen) oder eines Ausfalls der Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Nominalzins-sätzen zwischen -0,2% und 8,0% (durchschnittlich rund 1,9%) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsände-rungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe Erläuterung Kapitel [38] Finanzrisikomanagement).

#### **Begebung von Anleihen aus der EMTN–Daueremission (European Medium Term Notes Program)**

Auf Basis des aktuellen Emissions-Rahmenvertrages vom 12. April 2016 mit den entsprechenden Nachträgen (15.000.000.000 € Debt Issuance Program) hat Vonovia über seine niederländische Finanzierungsgesellschaft im Januar 2017 zwei Anleihen in Höhe von jeweils

500 Mio. € begeben. Die Emission der Anleihen erfolgte zu einem Ausgabekurs von 99,863%, einem Kupon von 0,75% und einer Laufzeit von fünf Jahren für die eine Tranche sowie zu einem Ausgabekurs von 99,266%, einem Kupon von 1,75% und einer Laufzeit von zehn Jahren für die andere Tranche.

Auf Basis des aktuellen Emissions-Rahmenvertrages vom 20. April 2017 mit Nachtrag vom 30. August 2017 (15.000.000.000 € Debt Issuance Program) hat Vonovia über seine niederländische Finanzierungsgesellschaft im September 2017 eine Anleihe in Höhe von 500 Mio. € begeben. Die Emission der Anleihe erfolgte zu einem Ausgabekurs von 99,386%, einem Kupon von 1,125% und einer Laufzeit von acht Jahren. Im November 2017 wurde eine weitere Anleihe in Höhe von 500 Mio. € zu einem Ausgabekurs von 100,448%, einem Kupon zum 3-Monats-EURIBOR zzgl. Marge und einer Laufzeit von zwei Jahren begeben.

#### **Commercial Paper Program**

Auf Basis des Commercial-Paper-Rahmenvertrages vom November 2017 (500.000.000 € Multi-Currency Commercial Paper Program) hat Vonovia über seine niederländische Finanzierungsgesellschaft im Dezember 2017 Schuldverschreibungen in acht Tranchen über insgesamt 410 Mio. € begeben. Die Emission der einzelnen Tranchen erfolgte mit einer negativen Verzinsung zwischen -0,18% und -0,22% sowie einer Laufzeit zwischen zwei und fünf Monaten.

### **33 Derivate**

in Mio. €	31.12.2016		31.12.2017	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Derivate</b>				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen		57,2		4,2
Cashflow Hedges	19,1		8,7	
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges		0,3		0,2
	<b>19,1</b>	<b>57,5</b>	<b>8,7</b>	<b>4,4</b>

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auf die Ausführungen in den Kapiteln [37] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten und [40] Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps verwiesen.

### 34 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert für das Objekt Spree-Bellevue mit 94,1 Mio. € (31.12.2016: 93,6 Mio. €) sowie das Finanzierungsleasing von Wärmeerzeugungsanlagen mit 5,2 Mio. € (31.12.2016: 5,6 Mio. €) dargestellt.

in Mio. €	31.12.2016			31.12.2017		
	Summe der Mindestleasing- zahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasing- zahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,8	0,3	4,5	4,9	0,3	4,6
Fällig in 1 bis 5 Jahren	26,8	4,6	22,2	26,4	4,3	22,1
Fällig nach 5 Jahren	209,5	137,0	72,5	204,3	131,7	72,6
	<b>241,1</b>	<b>141,9</b>	<b>99,2</b>	<b>235,6</b>	<b>136,3</b>	<b>99,3</b>

Im Rahmen des Finanzierungsleasings wurde im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 5,3 Mio. € (2016: 5,2 Mio. €) für das Objekt Spree-Bellevue und ein Aufwand von 0,6 Mio. € (2016: 0,6 Mio. €) für das Finanzierungsleasing von Wärmeerzeugungsanlagen erfasst. Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse für das Objekt Spree-Bellevue.

### 35 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern handelt es sich insbesondere um Verpflichtungen zur Zahlung einer Garantiedividende im Rahmen der geltenden Ergebnisabführungsverträge.

### **36 Sonstige Verbindlichkeiten**

in Mio. €	31.12.2016		31.12.2017	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	45,7	-	32,8
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	83,3	57,0	65,3	80,4
	<b>83,3</b>	<b>102,7</b>	<b>65,3</b>	<b>113,2</b>

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten in Höhe von 24,2 Mio. € (31.12.2016: 44,8 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 62,6 Mio. € (31.12.2016: 76,1 Mio. €) für den Erwerb weiterer Anteile an bereits konsolidierten Gesellschaften.

## Sonstige Erläuterungen und Angaben

### 37 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2017
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	266,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	201,2
Forderungen aus Vermietung	LaR	32,2
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	LaR	1,5
Finanzielle Vermögenswerte		
Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden	n. a.	7,0
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	4,3
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,6
Übrige Beteiligungen	AfS	644,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n. a.	5,5
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	133,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	14.060,5
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	FLHfT	4,2
Sonstige Swaps	n. a.	8,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n. a.	99,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	33,9
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	538,9
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	648,3
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	4,2
Financial Liabilities measured at Amortized Cost	FLAC	14.227,5

Wertansatz Bilanz nach IAS 39					Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 31.12.2017	Fair-Value- Hierarchiestufe
Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral			
266,2					266,2	266,2	1
201,2					201,2	201,2	2
32,2					32,2	32,2	2
1,5					1,5	1,5	2
					7,0	7,0	n. a.
33,5					54,0	54,0	2
4,3					4,3	4,3	2
			3,6		3,6	3,6	1
			644,7		644,7	644,7	2
					5,5	5,5	2
133,1					133,1	133,1	2
14.060,5					14.713,7	14.713,7	2
			4,2		4,2	4,2	3
					8,9	8,9	2
			99,3		203,5	203,5	2
33,9					33,9	33,9	2
					559,4	559,4	
266,2	272,7				648,3	648,3	
			4,2			4,2	
						14.880,7	
14.227,5							

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2016
<b>Vermögenswerte</b>		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	1.540,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	135,4
Forderungen aus Vermietung	LaR	28,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	LaR	1,0
Finanzielle Vermögenswerte		
Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden	n. a.	3,9
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	4,0
Langfristige Wertpapiere	AfS	7,4
Übrige Beteiligungen	AfS	504,5
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n. a.	184,7
Eingebettete Derivate	FLHft	0,2
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	140,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	13.371,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	FLHft	57,2
Sonstige Swaps	n. a.	19,4
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n. a.	99,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	12,6
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	1.742,7
Available-for-Sale financial assets	AfS	511,9
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHft	57,0
Financial Liabilities measured at Amortized Cost	FLAC	13.523,7

## Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 31.12.2016	Fair-Value-Hierarchiestufe
1.540,8					1.540,8	1.540,8	1
135,4					135,4	135,4	2
28,0					28,0	28,0	2
1,0					1,0	1,0	2
33,5					3,9	3,9	n. a.
4,0					55,7	55,7	2
					4,0	4,0	2
					7,4	7,4	1
		2,6		501,9	504,5	504,5	1
					184,7	184,7	2
			0,2		0,2	0,2	2
140,1					140,1	140,1	2
13.371,0					14.041,0	14.041,0	2
					57,2	57,2	3
					19,4	19,4	2
					99,2	207,7	2
		12,6			12,6	12,6	2
1.540,8	201,9				1.764,9		
		2,6		509,3	511,9		
			57,0		57,0		
		13.523,7			14.193,7		

Finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen, umfassen:

- > Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 5,3 Mio. € (31.12.2016: 7,0 Mio. €)
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung 1,1 Mio. € (31.12.2016: 1,1 Mio. €)
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen 513,7 Mio. € (31.12.2016: 522,6 Mio. €)

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt, beziehungsweise sofern dieser nicht verfügbar ist, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde beziehungsweise für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Bewertungshierarchie (Fair-Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren, in Abhängigkeit von der Marktnähe, in drei absteigende Stufen:

Inputfaktoren Stufe 1: Notierte (nicht angepasste) Preise an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.

Inputfaktoren Stufe 2: Andere Bewertungsparameter als die in Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die sich aber entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen.

Inputfaktoren Stufe 3: Bewertungsparameter, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Wenn sich das Level der verwendeten Inputparameter eines Finanzinstruments in einer dem Erstansatz nachfolgenden Periode ändern sollte, wird das Finanzinstrument zum Ende dieser Berichtsperiode der neuen Hierarchiestufe zugeordnet. In der Berichtsperiode kam es zu keinen Wechseln einzelner Finanzinstrumente zwischen den Hierarchiestufen.

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. €	31.12.2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	33.182,8			33.182,8
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	3,6	3,6		
Übrige Beteiligungen	644,7	613,3	31,4	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	142,6		142,6	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	5,5		5,5	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	4,2			4,2
Cashflow Hedges	8,9		8,9	

in Mio. €	31.12.2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	26.980,3			26.980,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	7,4	7,4		
Übrige Beteiligungen	501,9	501,9	-	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	61,6		61,6	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	184,9		184,9	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,2			57,2
Cashflow Hedges	19,1		19,1	

Vonovia bewertet seine Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow (DCF)-Methode (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel [21] Investment Properties zu entnehmen.

Zum Zeitpunkt der Umbuchung von Investment Properties in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte werden diese mit ihrem Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2). Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt 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 (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 das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 25 und 60 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko von 35 Basispunkten berücksichtigt.

Die kalkulierten Zahlungsströme des Währungsswaps ergeben sich aus den Forwardkurven für US-Dollar/Euro. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (LIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht zum beizulegenden Zeitwert, sondern zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, deren Fair Value jedoch im Anhang angegeben wird, sind ebenfalls in der dreistufigen Fair-Value-Hierarchie eingeordnet.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten.

Die Fair Values der sonstigen langfristigen Finanzforderungen entsprechen den Barwerten der mit den Vermögenswerten verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Zinsparameter (Stufe 2).

Unter den übrigen Beteiligungen werden Anteile an der Deutsche Wohnen zum Berichtszeitpunkt mit dem auf einem aktiven Markt notierter Preis in Höhe von 613,3 Mio. € ausgewiesen. Für alle sonstigen übrigen Beteiligungen wird als beste Schätzung des beizulegenden Wertes das anteilige Eigenkapital der Gesellschaften herangezogen. Insbesondere aufgrund der Entwicklung der Deutsche Wohnen Aktie ergab sich im Berichtsjahr ein positiver Bewertungseffekt von insgesamt 133,4 Mio. €.

Verbindlichkeiten aus der Vermietung sowie Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten; die bilanzierten Werte stellen näherungsweise den Fair Value dar.

Die Fair-Value-Bewertung der an Kapitalmärkten notierten Bonds folgt den notierten Marktpreisen (Stufe 1). Die Fair-Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen risikoadjustierten Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag (Stufe 2).

Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile und 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 Unternehmenswertes dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum Fair Value bilanzierten Andienungsrechte:

in Mio. €	Änderung			Veränderungen		Stand 31.12.
	Stand 01.01	Konsoli- dierungskreis	erfolgswirksam	zahlungs- wirksam	erfolgsneutral	
<b>2017</b>						
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,2	10,1	-13,9	-1,3	-47,9	<b>4,2</b>
<b>2016</b>						
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,6	6,7	-0,4	-	-6,7	<b>57,2</b>

Bei dem Zugang im Rahmen der Änderung des Konsolidierungskreises handelt es sich um eine Put-Option in Zusammenhang mit dem Erwerb der convert-Gruppe in Höhe von 10,1 Mio. €. Im Berichtsjahr wurde diese Put-Option an einen fremden Dritten übertragen.

Die erfolgsneutralen Veränderungen sind die Folge gesellschaftsrechtlicher Umstrukturierungen, die sich auch in den nicht beherrschenden Anteilen widerspiegeln.

Die Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass bei einer Veränderung des Unternehmenswertes um jeweils 10 % die Kaufpreisverbindlichkeit aus gewährten Andienungsrechten zum Bilanzstichtag um +0,4 Mio. € bzw. -0,4 Mio. € (31.12.2016: +5,2 Mio. € bzw. -5,2 Mio. €) differieren würde. Die Veränderungen würden in voller Höhe im Zinsergebnis erfasst.

## Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

in Mio. €	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	aus Folgebewertung							Netto- ergebnis 2017
		aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	Wert- berichtigung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlich- keiten	Dividenden aus übrigen Beteiligungen		
<b>2017</b>									
Darlehen und Forderungen	LaR	2,5	1,6	-22,2	1,3	-	-	-	-16,8
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	-	-	-	-	-	-	20,1	20,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHFT	13,9	-	-	-	-	-	-	13,9
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-314,5	-	-	-	0,9	-	-	-313,6
		<b>-298,1</b>	<b>1,6</b>	<b>-22,2</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>	<b>20,1</b>	<b>-</b>	<b>-296,4</b>

in Mio. €	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	aus Folgebewertung							Netto- ergebnis 2016
		aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	Wert- berichtigung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlich- keiten	Dividenden aus übrigen Beteiligungen		
<b>2016</b>									
Darlehen und Forderungen	LaR	4,5	1,9	-24,3	1,1	-	-	-	-16,8
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	-	-	-	-	-	11,1	11,2
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHFT	0,4	-	-	-	-	-	-	0,4
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-381,9	-	-	-	1,4	-	-	-380,5
		<b>-376,9</b>	<b>1,9</b>	<b>-24,3</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>	<b>11,1</b>	<b>-</b>	<b>-385,7</b>

Die Komponenten des Nettoergebnisses erfasst Vonovia grundsätzlich unter den Finanzerträgen und den Finanzaufwendungen.

Das nach der Effektivzinsmethode berechnete Finanzergebnis für finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beträgt im Berichtsjahr -318,8 Mio. € (2016: -385,7 Mio. €).

Die der Bewertungskategorie „Darlehen und Forderungen“ (LaR) zuzuordnenden Wertberichtigungen sowie Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit ausgebuchten Forderungen werden unter sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der unter der Bewertungskategorie „Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten“ (FLAC) ausgewiesene Ertrag aus ausgebuchten Verbindlichkeiten wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

### 38 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen seiner 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 (Kapitel „Struktur und Instrumente des Risikomanagementsystems“) verwiesen. → S. 96 ff. 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**

##### **a) Währungsrisiken**

Die im Zusammenhang mit der Begebung der noch ausstehenden US-Dollar-Anleihe entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den zeitgleichen Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) ausgeschaltet. Darüber hinaus ist Vonovia im Rahmen seiner gewöhnlichen Geschäftstätigkeit weiterhin keinen wesentlichen Währungsrisiken ausgesetzt.

##### **b) Zinsrisiken**

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist Vonovia zahlungswirksame Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt. In diesem Zusammenhang findet eine laufende Beobach-

tung 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 Euro-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 zu den Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten ist diesem Kapitel vorangestellt; die Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel [40] Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps.

##### **c) Kursrisiken Deutsche Wohnen**

Die Vonovia hält einen strategischen Bestand in Höhe von 16,8 Mio. Aktien der Deutsche Wohnen SE. Dieser Bestand unterliegt marktüblichen Kursschwankungen. Ein Rückgang des relevanten Aktienkurses um 5 % hätte am 31. Dezember 2017 vor Ertragsteuern ein um 30,7 Mio. € niedrigeres Eigenkapital zur Folge gehabt. Die Entwicklung des Aktienkurses der Deutsche Wohnen SE unterliegt einer regelmäßigen Beobachtung.

#### **Kreditrisiken**

Vonovia ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden Finanztransaktionen nur mit Banken und Partnern getätigten, deren Bonität von einer Ratingagentur 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 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2017	2018		2019		2020 bis 2024	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
gegenüber Kreditinstituten	3.205,0	62,6	655,5	58,3	157,1	156,3	1.426,5
gegenüber anderen Kreditgebern	10.778,7	102,7	921,4	178,3	1.821,3	600,3	6.018,2
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	76,8	76,8	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	99,3	5,9	-	5,9	-	31,3	-
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	4,2	-	-	-	-	-	4,2
Cashflow Hedges (Zinsen)	8,7	3,8	-	3,0	-	10,2	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-5,0	-10,3	-	-10,0	-	-38,0	-183,0
€	8,5	-	8,5	-	33,9	184,9	-
Zinsabgrenzungen Swaps	-0,3	-0,3	-	-	-	-	-

Vonovia hat im April 2014 eine nachrangige Hybridanleihe emittiert, deren Anleihebedingungen ein erstmaliges Sonderkündigungsrecht für den Emittenten nach fünf Jahren vorsehen. Aus Gründen des Vorsichtsprinzips ist das Nominal dieser Anleihen in den Tilgungen des Jahres 2019 ausgewiesen, obwohl die vertragliche Laufzeit deutlich über diesen Horizont hinausgeht.

#### **Kreditrahmen**

Im September 2015 hat Vonovia mit der Commerzbank AG, Frankfurt am Main einen Vertrag über einen Kreditrahmen in Höhe von 300 Mio. € abgeschlossen. Im Dezember 2017 wurde der Vertrag vorzeitig durch einen neuen Vertrag mit derselben Bank abgelöst, in dem das Volumen auf 250 Mio. € reduziert und das Ende der Laufzeit auf Dezember 2020 festgelegt wurde. Im November wurde ein inhaltlich vergleichbarer Vertrag mit der Societe Generale, Frankfurt am Main, über ebenfalls 250 Mio. € mit einer Laufzeit bis Dezember 2019 und dem selben Zweck abgeschlossen. Beide unbesicherten Kreditlinien werden auf EURIBOR-Basis zuzüglich Margenaufschlag verzinst und waren zum 31. Dezember 2017 nicht in Anspruch genommen.

Darüber hinaus existieren zwischen Vonovia und der Commerzbank zwei Avalkreditlinien, zum einen über 10 Mio. €, die zum Geschäftsjahresende mit rd. 4 Mio. € durch herausgelegte Avale in Anspruch genommen war, und zum anderen über 50 Mio. €, die zum Geschäftsjahresende in voller Höhe belegt war. Weitere Avalkreditlinien bestehen innerhalb des convert-Teilkonzerns mit der Raiffeisen Bank International AG über 5 Mio. € und der Landesbank Baden-Württemberg über 0,75 Mio. €. Zum 31. Dezember 2017 war letztere mit ca. 0,2 Mio. € in Anspruch genommen.

Im November 2017 hat Vonovia einen Commercial-Paper-Rahmenvertrag über ein Gesamtvolumen von 500 Mio. € mit der Commerzbank AG als Lead Arranger und mehreren Banken als Händlern abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2017 war unter diesem Rahmenprogramm ein Volumen von 410,2 Mio. € emittiert.

Insgesamt verfügt Vonovia zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 266,2 Mio. € (31.12.2016: 1.540,8 Mio. €). Die Kreditmittelrahmenverträge bzw. das Commercial Paper Programm sichern gemeinsam mit dem verfügbaren

Kassenbestand die jederzeitige Zahlungsfähigkeit von Vonovia.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

#### **39 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 Vorstandes 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. €	31.12.2016	31.12.2017
Eigenkapital	13.888,4	16.691,2
Bilanzsumme	32.522,1	37.516,3
Eigenkapitalquote	42,7 %	44,5 %

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.

#### 40 Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps

Das Nominalvolumen der Eurozinsswaps ist bedingt durch vertragsmäßige Reduzierungen und vorzeitige Auflösungen zurückgegangen und beträgt zum Berichtszeitpunkt 582,0 Mio. € (31.12.2016: 1.481,0 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 0,14 % und 3,760 % bei ursprünglichen Laufzeiten von zwei bis zehn Jahren.

In Zusammenhang mit der Akquisition der conwert Immobilien Invest SE erhöhte sich das Nominalvolumen der Eurozinsswaps um 260,2 Mio. €. Die negativen Marktwerte der übernommenen zehn Zinsswaps betrugen im Erstkonsolidierungszeitpunkt -21,2 Mio. €. Alle Sicherungsinstrumente der conwert wurden im Verlauf des Berichtsjahrs für rd. 18,6 Mio. € abgelöst.

Im Gleichklang mit der vorzeitigen Rückführung einer grundpfandrechtlich besicherten Finanzierung wurde im Berichtsjahr ein weiterer Zinsswap im Volumen von

146,5 Mio. € vorzeitig abgelöst und ein Zinsswap im Volumen von 750,0 Mio. € endete im Dezember 2017.

Für die drei im sogenannten passiven Hedge Accounting fortgeführten Sicherungsinstrumente wurden analog der erwarteten Zahlungsströme aus den zugewiesenen Grundgeschäften im Berichtsjahr 9,6 Mio. € ergebniswirksam reklassifiziert. Damit wurde der im OCI (Other Comprehensive Income) eingestellte Wert auf 57,2 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 zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert. Im Berichtsjahr fand weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

Die wesentlichen Parameter der Zinsswaps stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis	Aktueller Durchschnittszinssatz (inkl. Marge)
<b>Unternehmensanleihe (EMTN)</b>				
Grundgeschäfte	500,0	13.09.2016	13.09.2018	3-M-EURIBOR Marge 0,38 %
Zinsswaps	500,0	13.09.2016	13.09.2018	0,140 %
<b>Portfoliofinanzierungen</b>				
<b>Norddeutsche Landesbank</b>				
Grundgeschäfte	82,0	28.06.2013	30.06.2023	3-M-EURIBOR Marge 1,47 %
Zinsswaps	82,0	28.06.2013	30.06.2023	2,290 %

2013 wurden zu gleichen Teilen mit J.P. 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 Mio. US-Dollar Wirksamkeit erlangten. Die auf jeweils 375 Mio. US-Dollar lautenden CCS wurden im Oktober 2017 korrespondierend zu den Anleihen fällig, die auf jeweils 125 Mio. US-Dollar lautenden Sicherungsinstrumente wurden ursprünglich für zehn Jahre abgeschlossen. Das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultie-

rende Euro-US-Dollar-Währungsrisiko wurde somit für die gesamte Laufzeit der Anleihen eliminiert.

Die wesentlichen Parameter der Währungsswaps stellen sich wie folgt dar:

in Mio.	Nominal- betrag US-\$	Nominal- betrag €	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Zinssatz US-\$	Zinssatz €	Sicherungs- kurs US-\$/€
<b>J.P. Morgan Securities plc</b> <b>Morgan Stanley &amp; Co.</b> <b>International plc</b>							
Grundgeschäfte	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23	5,00 %		
CCS	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23		4,58 %	1,3517

Der Sicherungszusammenhang der Cashflow Hedges wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten US-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 Zinsswaps zum 31. Dezember 2017 mit ihren negativen Marktwerten (Clean Fair Values) in Höhe von insgesamt -8,7 Mio. € (31.12.2016: -19,1 Mio. €) ausgewiesen, während zum gleichen Zeitpunkt für die Cross Currency Swaps ein positiver Marktwert in Höhe von 5,0 Mio. € (31.12.2016: 182,3 Mio. €) ausgewiesen wurde.

Im Saldo wurden korrespondierende Zinsabgrenzungen in Höhe von +0,3 Mio. € (31.12.2016: +2,1 Mio. €) ausgewiesen.

Als Folge der Bewertung wurde das sonstige Ergebnis im Geschäftsjahr um 24,4 Mio. € entlastet (2016: mit 44,9 Mio. € belastet).

Das Zinsergebnis wurde in 2017 durch Reklassifizierungen in Höhe von 199,8 Mio. € belastet (2016: 26,9 Mio. €). Einen wesentlichen Anteil hatte daran die Eliminierung der Währungskursdifferenzen mit 186,4 Mio. €, was insbesondere auf die Fälligkeit des CCS/Yankee 750 zurückzuführen ist.

Im Berichtsjahr ergaben sich nach Berücksichtigung latenter Steuern negative kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von 4,6 Mio. € (in 2016 positive in Höhe von 0,7 Mio. €), insofern verschlechterte sich das Zinsergebnis um 5,3 Mio. €.

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2017 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Ineffektivitäten erfolgswirksam	Summe
<b>2017</b>			
+ 50 Basispunkte	2,2	-	<b>2,2</b>
- 50 Basispunkte	-2,2	-	<b>-2,2</b>
<b>2016</b>			
+ 50 Basispunkte	5,8	0,1	<b>5,9</b>
- 50 Basispunkte	-5,8	-0,1	<b>-5,9</b>

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 -1,6 Mio. € (bzw. +0,6 Mio. €) ergeben würde, während parallel ergebniswirksame Ineffektivitäten in Höhe von +1,4 Mio. € (bzw. -0,6 Mio. €) entstünden. Im Vorjahr wurde eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -3,0 Mio. € (bzw. +2,6 Mio. €) in Zusammenhang mit ergebniswirksamen Ineffektivitäten in Höhe von +2,2 Mio. € (bzw. -2,0 Mio. €) ermittelt.

#### 41 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel von Vonovia im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Übereinstimmung 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 Zinseinzahlungen 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.

#### 42 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. €	31.12.2016	31.12.2017
Grundstücksübertragungsverpflichtungen	0,1	-
Mietbürgschaften	0,4	0,9
Sonstige Verpflichtungen	4,6	7,0
	<b>5,1</b>	<b>7,9</b>

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen werden in Höhe der in Anspruch genommenen Avale ausgewiesen.

Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben.

### 43 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen sind wie folgt fällig:

in Mio. €	Laufzeitende der Verträge	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Summe
<b>Mindestleasingzahlungen</b>					
<b>31. Dezember 2017</b>					
Mieten	2018-2022	3,9	7,0	-	10,9
Leasingverträge	2018-2021	12,9	15,3	-	28,2
Erbbaurechtsverträge	2018-2206	9,4	37,8	399,5	446,7
		<b>26,2</b>	<b>60,1</b>	<b>399,5</b>	<b>485,8</b>
<b>31. Dezember 2016</b>					
Mieten	2016-2022	6,3	10,4	-	16,7
Leasingverträge	2016-2020	13,1	17,7	-	30,8
Erbbaurechtsverträge	2017-2109	9,4	37,1	373,9	420,4
		<b>28,8</b>	<b>65,2</b>	<b>373,9</b>	<b>467,9</b>

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 29,1 Mio. € (2016: 29,7 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Erbbaurechtsverträge von Vonovia haben in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Verträge beträgt zum 31. Dezember 2017 ca. 42 Jahre. Die Erbbaurechtsgeber sind insbesondere der Bund, Länder, Kommunen, Stiftungen und kirchliche Einrichtungen sowie Wirtschaftsunternehmen und Privatpersonen.

Neben den Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2017
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Verträge über TV-Grundversorgung	355,4	323,7
IT-Dienstleistungsverträge	21,9	14,6
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	4,5	3,1
	<b>381,8</b>	<b>341,4</b>

Den Verpflichtungen aus Verträgen über die TV-Grundversorgung stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

#### 44 Segmentberichterstattung

Vonovia ist ein integriertes Immobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht unverändert die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Dazu tragen eine werterhöhende Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände, wertschaffende Investitionen, ein aktives Portfoliomangement und ein Servicegeschäft rund um die Immobilie bei. Vonovia unterscheidet die Segmente Bewirtschaftung, Value-add Business (vormals „Extension“) und Vertrieb. Diese Segmente wurden im Geschäftsjahr 2017 unverändert eigenständig geführt.

Im Segment Bewirtschaftung werden alle Geschäftsaktivitäten für das aktive Management sowie die Investitionen in die eigenen Immobilien zusammengefasst. Die dargestellten Instandhaltungsaufwendungen beinhalten die zu Marktpreisen bewerteten Leistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation. In die operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung fließen nur die Betriebskosten ein, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Andere Erträge aus der Bewirtschaftung, die nicht dem Segment Value-add Business zuzuordnen sind, werden mit den operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung saldiert.

Im Segment Value-add Business werden alle Geschäftsaktivitäten zusammengefasst, die die Erweiterung des Kerngeschäfts um zusätzliche Dienstleistungen rund um die Immobilie umfassen. Dazu zählen z. B. die eigene Handwerkerorganisation, die für den Konzern die Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen erbringt, die Organisation zur Pflege und Instandhaltung des Wohnumfeldes, die Versorgung der Mieter mit Kabeldienstleistungen, die Wohneigentumsverwaltung für Wohnungen Dritter sowie für die in den Wohneigenertümergemeinschaften befindlichen Vonovia eigenen Wohnungen, die Messdienstleistungen für das Auslesen von Wasser- und Wärmeverbräuchen (Smart Metering) sowie die Versicherungsdienstleistungen für eigene Immobilienbestände sowie für Immobilienbestände Dritter.

Im Segment Vertrieb sind alle Geschäftsaktivitäten gebündelt, die den Einzelverkauf von Wohnungen sowie den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke betreffen.

Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controllingsystem gewährleistet, dass Ressourcen für die drei Segmente effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz überwacht werden.

Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis dieser Segmentierung. Dementsprechend folgt die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8.22 dieser Darstellung. Dabei wird auf eine regionale Betrachtung verzichtet. Vermögens- und Schuldposten werden nicht nach Segmenten differenziert betrachtet.

Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf IFRS Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger von Vonovia überwacht anhand der Erträge sowie anhand des bereinigten EBITDA den Beitrag der Geschäftsssegmente zum Unternehmenserfolg. Das bereinigte Segment-EBITDA repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen gemäß IAS 40.

Die Segmentinformationen stellen sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Bewirtschaftung	Value-add Business	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2017</b>					
<b>Segmenterträge</b>	<b>1.667,9</b>	<b>1.170,5</b>	<b>1.206,4</b>	<b>-446,8</b>	<b>3.598,0</b>
davon externe Erträge	1.667,9	161,6	1.206,4	562,1	3.598,0
davon interne Erträge		1.008,9		-1.008,9	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-1.136,0		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			70,5		
Aufwendungen für Instandhaltung	-258,0				
Operative Kosten	-259,9	-1.068,4	-30,1	418,9	
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>1.150,0</b>	<b>102,1</b>	<b>110,8</b>	<b>-27,9</b>	<b>1.335,0</b>
Sondereinflüsse				-86,9	
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				10,7	
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen				13,0	
<b>EBITDA IFRS</b>					<b>1.271,8</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				3.434,1	
Abschreibungen				-372,2	
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-20,1	
Finanzerträge				46,8	
Finanzaufwendungen				-353,0	
<b>EBT</b>					<b>4.007,4</b>
Ertragsteuern				-1.440,5	
<b>Periodenergebnis</b>					<b>2.566,9</b>

\* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Value-add Business und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung von Betriebskosten sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen.

in Mio. €	Bewirtschaftung	Value-add Business	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2016</b>					
<b>Segmenterträge</b>	1.538,1	851,2	1.227,9	-180,0	3.437,2
davon externe Erträge	1.538,1	108,1	1.227,9	563,1	3.437,2
davon interne Erträge		743,1		-743,1	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-1.177,7		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			70,0		
Aufwendungen für Instandhaltung	-247,4				
Operative Kosten	-244,5	-794,2	-27,7	170,8	
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	1.046,2	57,0	92,5	-9,2	1.186,5
Sondereinflüsse				-94,5	
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				-17,9	
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen				9,6	
<b>EBITDA IFRS</b>					1.083,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				3.236,1	
Abschreibungen				-27,0	
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-11,1	
Finanzerträge				27,1	
Finanzaufwendungen				-449,0	
<b>EBT</b>					3.859,8
Ertragsteuern				-1.346,9	
<b>Periodenergebnis</b>					2.512,9

\* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Value-add Business und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung von Betriebskosten sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen.

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für unsere Segmente Bewirtschaftung, Value-add Business und Vertrieb wie vorgenannt jeweils ein bereinigtes EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt unter Berücksichtigung von Konsolidierungseffekten (bereinigtes EBITDA Sonstiges) das bereinigte EBITDA des Konzerns insgesamt. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte inkl. Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt) sowie Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen.

Für den Berichtszeitraum stellten sich die Sondereinflüsse im Einzelnen wie folgt dar:

	01.01.- 31.12.2016 in Mio. €	01.01.- 31.12.2017 in Mio. €
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	19,5	23,3
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	48,3	48,1
Refinanzierung und Eigen- kapitalmaßnahmen	3,2	1,6
Abfindungen/ Altersteilzeitprogramme	23,5	13,9
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>94,5</b>	<b>86,9</b>

\* Einschließlich Übernahmekosten sowie im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen. Ausweis der Vorjahreszahlen gemäß aktueller Berichtsstruktur 2017.

Die im bereinigten EBITDA insgesamt eliminierten Sondereinflüsse lagen im Geschäftsjahr 2017 mit 86,9 Mio. € 8,0 % unter dem Vergleichswert des Vorjahrs von 94,5 Mio. € im Wesentlichen aufgrund geringerer Aufwendungen für Abfindungen/Altersteilzeitprogramme.

#### 45 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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. €	2016	2017
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	6,9	7,0
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	1,5	1,8
Anteilsbasierte Vergütungen	6,4	10,5
	<b>14,8</b>	<b>19,3</b>

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird der aus den Pensionsrückstellungen für die aktiven Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeit-aufwand (Service Cost) ausgewiesen. Die Angabe der anteilsbasierten Vergütung bezieht sich auf den Aufwand des Geschäftsjahrs, der auch im Kapitel [46] 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 Vergütungssystems sind im Vergütungsbericht, der ein Bestandteil des zusammengefassten Lageberichtes ist sowie im Kapitel [47] Bezüge des Konzernanhangs enthalten.

## 46 Anteilsbasierte Vergütung

### Vorstand

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) wurden den damaligen Vorständen in 2013 insgesamt 931.030 virtuelle Aktien (SAR = stock appreciation rights) gewährt, die in fünf Jahrestranchen zu je 20 % der gewährten Gesamtzahl an virtuellen Aktien ausgezahlt werden. Dabei entspricht der beizulegende Wert dem finanzmathematisch ermittelten Zeitwert der erwarteten Vergütung über den gesamten Fünfjahreszeitraum. Diese virtuellen Aktien werden je Jahrestranche auf Basis einer vertraglich festgelegten Formel in Auszahlungsbeträge umgewandelt. Damit ist dieser LTIP als anteilsbasierter Vergütungsplan auf Barausgleichsbasis bzw. als sogenannter Cash-Settled-Plan nach IFRS 2 zu qualifizieren.

Im Zusammenhang mit dem Neuabschluss der Dienstverträge von Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten wurde vereinbart, dass nach dem Vesting im Geschäftsjahr 2017 kein weiteres Vesting erfolgt.

Der Wert der insgesamt zugewiesenen und zum 31. Dezember 2017 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
2017	28.02.2018	3.806.662

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2017 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 2,5 Mio. € (2016: 3,9 Mio. €), der mit 1,7 Mio. € auf Rolf Buch, mit 0,4 Mio. € auf Klaus Freiberg und mit 0,4 Mio. € auf Dr. A. Stefan Kirsten entfällt.

Durch das Ausscheiden von Monterey Holdings S.à r.l. (MHI) als Mehrheitsaktionärin in 2014 wurden wesentliche Kriterien dieses LTIP erfüllt, sodass er wiederum durch einen neuen variablen langfristigen Vergütungsplan (LTIP „Plan“) ersetzt wurde.

Im Rahmen des neuen LTIP „Plan“ werden den Vorständen jährlich eine feste Anzahl virtueller Aktien (Phantom Stocks) (Performance Share Units „PSU“) gewährt, die nach dem Ablauf der vierjährigen „Performanceperiode“ in Abhängigkeit vom Erreichen eines vorher definierten Zielerreichungsgrades ausgezahlt werden. Der Zielerreichungsgrad, der den Auszahlungsbetrag aus dem LTIP „Plan“ bestimmt, wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relative Total Shareholder Return (RTSR), Entwicklung des NAV pro Aktie, Entwicklung des FFO 1 pro Aktie sowie des Kundenzufriedenheits Index (CSI), die jeweils gleich mit 25 % gewichtet sind. Damit stellt der LTIP „Plan“ eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Cash-Settled-Plan) nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichterreitung des definierten Zielerreichungsgrades komplett entfallen.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2017 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP „Plan“ wurde von einem externen Gutachter

nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Sperrfrist	Rolf Buch	Thomas Zinnöcker	Klaus Freiberg	Dr. A. Stefan Kirsten	Gerald Klinck
2015-2017	31.12.2017	-	-	610.821	610.821	447.935
2015-2018	31.12.2018	1.832.392	1.287.775	743.009	743.009	557.257
2016-2018	31.12.2018	-	-	501.083	501.083	501.083
2016-2019	31.12.2019	1.127.448	80.054	221.862	221.862	221.862
2017-2020	31.12.2020	712.512	-	300.009	300.009	300.009

Aus dem LTIP-„Plan“-Programm resultiert im Berichtsjahr 2017 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 8,0 Mio. € (2016: 2,5 Mio. €), der mit 2,5 Mio. € auf Rolf Buch, mit jeweils 1,6 Mio. € auf Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten, mit 1,4 Mio. € auf Gerald Klinck sowie mit 0,9 Mio. € auf Thomas Zinnöcker entfällt.

Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

#### Führungskräfte unterhalb der Vorstandsebene

In 2014 wurde für die 1. Führungsebene ein virtuelles Aktienprogramm (LTIP) mit Wirkung ab dem 1. Januar 2014 beschlossen. Dabei erhalten die Führungskräfte jeweils am 1. Januar eines Kalenderjahres virtuelle Aktien. Die Bedingungen des LTIP orientieren sich grundsätzlich an den Bedingungen des Vorstands-LTIP. Die Laufzeit des LTIP beträgt drei Jahre.

Die Zielerreichung wird jährlich anhand drei gleich gewichteter Ziele (AFFO, NAV, TSR) bestimmt und ist auf 150 % für jedes Ziel begrenzt. Über die dreijährige Laufzeit hinweg wird eine Summe gebildet. Für die am 1. Januar 2015 zugeteilten virtuellen Aktien beträgt die Wartezeit 3 Kalenderjahre und endet somit am 31. Dezember 2017.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2017 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Sperrfrist	31. Dezember 2017
2015	31.12.2017	1.159.742

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2017 ein Aufwand von 0,5 Mio. € (2016: 1,0 Mio. €).

Ab 2016 wurde für die 1. Führungsebene ein neuer LTIP „Plan“ aufgesetzt, der den in 2014 eingeführten LTIP ersetzt, um die Aktionärsinteressen mit den Zielen des Vorstands und den anderen Mitarbeitern in Führungspositionen unterhalb des Vorstands noch stärker anzugelichen.

Der LTIP „Plan“ orientiert sich im Wesentlichen an dem im Jahr 2015 für den Vorstand aufgesetzten LTIP „Plan“, 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 2017 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP „Plan“ wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Sperrfrist	31. Dezember 2016
2016	31.12.2019	723.957
2017	31.12.2020	394.396

Aus dem LTIP-„Plan“-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2017 ein Aufwand von 1,0 Mio. € (2016: 0,4 Mio. €).

Im Rahmen der Akquisition der Gagfah wurden anteilsbasierte Vergütungsprogramme für die Gagfah-Führungskräfte übernommen. Dabei handelt es sich um Vergütungspläne mit Barausgleich. Die virtuellen Aktien werden über einen Zeitraum von drei aufeinander folgenden Jahren gewährt, zu je einer Tranche pro Jahr. Ausübungsbedingungen sind die entsprechende Zielerfüllung sowie die ununterbrochene Ableistung der Dienstzeit in jedem Erdienungszeitraum.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2016 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Sperrfrist	31. Dezember 2017
2015	31.12.2017	7.825

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2017 ein Aufwand von insgesamt 0,0 Mio. € (2016: 0,0 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 2017 ein Aufwand von insgesamt 1,5 Mio. € (2016: 1,9 Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet ist.

## 47 Bezüge

### Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von 1,8 Mio. € (2016: 1,8 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

### Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge der einzelnen Mitglieder des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

	Rolf Buch, CEO		Thomas Zinnöcker, CRO bis 31. Januar 2016		Klaus Freiberg, COO	
Gesamtbezüge des Vorstands in €	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Festvergütung	1.000.000	1.150.000	66.667	-	600.000	600.000
Barvergütung/Entgeltumwandlung	225.000	355.000	12.500	-	160.000	160.000
Nebenleistungen	39.446	24.006	2.369	-	27.627	27.603
<b>Summe</b>	<b>1.264.446</b>	<b>1.529.006</b>	<b>81.536</b>	<b>-</b>	<b>787.627</b>	<b>787.603</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	700.000	700.000	50.000	-	440.000	440.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP-„Plan“)						
2016-2018	-	-	-	-	212.035	-
2016-2019	1.429.217	-	101.481	-	635.201	-
2017-2020	-	2.040.633	-	-	-	859.224
(Stückzahl der Aktien)	(47.039)	(61.469)	(3.340)	-	(27.875)	(25.882)
<b>Summe</b>	<b>2.129.217</b>	<b>2.740.633</b>	<b>151.481</b>	<b>-</b>	<b>1.287.236</b>	<b>1.299.224</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>3.393.663</b>	<b>4.269.639</b>	<b>233.017</b>	<b>-</b>	<b>2.074.863</b>	<b>2.086.827</b>

	Dr. A. Stefan Kirsten, CFO		Gerald Klinck, CCO		Gesamtbezüge	
Gesamtbezüge des Vorstands in €	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Festvergütung	600.000	600.000	600.000	600.000	2.866.667	2.950.000
Barvergütung/Entgeltumwandlung	160.000	160.000	160.000	160.000	717.500	835.000
Nebenleistungen	31.571	32.723	25.865	24.503	126.878	108.835
<b>Summe</b>	<b>791.571</b>	<b>792.723</b>	<b>785.865</b>	<b>784.503</b>	<b>3.711.045</b>	<b>3.893.835</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	440.000	440.000	440.000	440.000	2.070.000	2.020.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP-„Plan“)						
2016-2018	212.035	-	212.035	-	636.105	-
2016-2019	635.201	-	635.201	-	3.436.301	-
2017-2020	-	859.224	-	859.224	-	4.618.305
(Stückzahl der Aktien)	(27.875)	(25.882)	(27.875)	(25.882)	(134.004)	(139.115)
<b>Summe</b>	<b>1.287.236</b>	<b>1.299.224</b>	<b>1.287.236</b>	<b>1.299.224</b>	<b>6.142.406</b>	<b>6.638.305</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>2.078.807</b>	<b>2.091.947</b>	<b>2.073.101</b>	<b>2.083.727</b>	<b>9.853.451</b>	<b>10.532.140</b>

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält die Vergütung für alle Mandate bei Vonovia Konzern-, Tochter- und Beteiligungsgesellschaften.

#### **Pensionsverpflichtungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands**

Rolf Buch, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck führen auf Basis der Festvergütung ihren vertraglichen Anteil mit 355.000 € (Rolf Buch), 160.000 € (Dr. A. Stefan

Kirsten und Gerald Klinck) dem Entgeltumwandlungssystem zu. Klaus Freiberg wählt für seinen Anspruch in Höhe von 160.000 € die Barauszahlung.

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber den Mitgliedern des Vorstands aus der Entgeltumwandlung setzen sich wie folgt zusammen:

€	Dienstzeitaufwand insgesamt zum 31. Dezember		Pensionsverpflichtung nach IFRS (DBO) zum 31. Dezember	
	2016	2017	2016	2017
Rolf Buch	600.398	949.253	2.105.694	3.064.938
Dr. A. Stefan Kirsten	367.388	367.388	1.782.051	2.179.047
Gerald Klinck	491.198	491.198	742.668	1.257.330

#### **Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen**

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2017 2,0 Mio. € (2016: 1,9 Mio. €). Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstandes und ihren Hinterbliebenen betragen 14,3 Mio. € (2016: 14,4 Mio. €).

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bezieht sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Vonovia SE sowie verschiedener Jahresabschlussprüfungen und einer prüferischen Durchsicht eines Jahresabschlusses. Zudem erfolgten prüferische Durchsichten von Konzernzwischenabschlüssen.

#### **48 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. €	2016	2017
Abschlussprüfungen	2,4	3,7
Andere Bestätigungsleistungen	1,0	1,0
Steuerberatungsleistungen	0,1	0,3
Sonstige Leistungen	0,1	-
	3,6	5,0

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

Andere Bestätigungsleistungen enthalten im Rahmen von Kapitalmarkttransaktionen vorgenommene Leistungen (Erteilung von Comfort Lettern, Prüfungen von Gewinnprognosen, Verschmelzungsprüfungen, Sacheinlageprüfungen sowie Werthaltigkeitsbescheinigungen). Des Weiteren umfassen die anderen Bestätigungsleistungen prüferische Durchsichten von Überleitungsrechnungen zur Zinsschranke nach IDW PS 900, Prüfungen nach § 2 WPO zur Einhaltung von Regularien aus KfW-Darlehen, betriebswirtschaftliche Prüfungen gemäß ISAE 3000 bezüglich diverser Wohnungsfürsorgerberichte sowie die freiwilligen betriebswirtschaftlichen Prüfungen von Tax Compliance Management Systemen nach IDW PS 980.

Die Steuerberatungsleistungen wurden gegenüber der niederländischen Vonovia Finance B. V. bezüglich Verrechnungspreisen erbracht. Gesellschaften der conwert-Gruppe wurden in umsatzsteuer- und grundsteuerrechtlichen Fragestellungen steuerlich beraten.

#### 49 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 18. Dezember 2017 hat Vonovia ihre Absicht zur Unterbreitung eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots nach dem österreichischen Übernahmegebotsgesetz (UebG) an die Aktionäre der BUWOG AG (nachfolgend kurz: BUWOG), Wien/Österreich, zum Erwerb sämtlicher Aktien der BUWOG veröffentlicht. Vonovia und die BUWOG, deren Aktien unter ISIN AT00BUWOG001 im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse AG, im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörsen und im Main Market der Warschauer Börse, notieren, haben ein sogenanntes Business Combination Agreement unterzeichnet. Gemäß Übernahmeantrag wird allen BUWOG-Aktionären für je eine BUWOG-Aktie ein Barangebot in Höhe von 29,05 € offeriert.

Die entsprechende Angebotsunterlage wurde am 18. Januar 2018 bei der österreichischen Finanzmarktaufsicht eingereicht. Die Veröffentlichung des öffentlichen Übernahmeangebots erfolgte am 5. Februar 2018. Die Angebotsfrist der ersten Andienungsphase endet am 12. März 2018.

#### 50 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Februar 2018 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

↗ [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

#### 51 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

„Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 der Vonovia SE in Höhe von 676.659.054,65 € einen Betrag in Höhe von 640.333.090,32 € auf die 485.100.826 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2017 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 1,32 € pro Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 36.325.964,33 € auf neue Rechnung vorzutragen.“

Bochum, den 26. Februar 2018

Rolf Buch  
(CEO)

Klaus Freiberg  
(COO)

Dr. A. Stefan Kirsten  
(CFO)

Gerald Klinck  
(CCO)



# Informationen

<b>208</b>	Anteilsbesitzliste der Vonovia SE
<b>217</b>	Weitere Angaben zu den Organen
<b>220</b>	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
<b>228</b>	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
<b>229</b>	Berichterstattung nach EPRA
<b>243</b>	Glossar
<b>246</b>	↓ Kontakt, Finanzkalender, Impressum

# Anteilsbesitzliste der Vonovia SE

**zum 31. Dezember 2017 gemäß § 313 Abs. 2 HGB**

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia SE	Bochum	
<b>In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen</b>		
Alboingärten Bauvorhaben Bessemerstraße GmbH	Schönefeld	100,00
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Berlin	100,00
Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Besitz GmbH	Wien/AT	100,00
Barmer Wohnungsbau GmbH	Wuppertal	91,39
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz II GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz III GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz V GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Verwaltungs GmbH	Wuppertal	100,00
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden	94,73
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen	94,00
BOKRÉTA Management Kft.	Budapest/HU	100,00
Bremische Gesellschaft für Stadtneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	Wien/AT	100,00
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt/Main	94,90
CENTUM Immobilien GmbH	Wien/AT	100,00
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Wien/AT	100,00
Con value one Immobilien GmbH	Wien/AT	100,00
Con Wert Handelsges. m. b. H.	Wien/AT	100,00
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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
conwert Alfhild II Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Alfhild 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 Beteiligungsgesellschaft Fonds GmbH	Berlin	100,00
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	75,00
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Berlin	100,00
conwert Deutschland GmbH	Berlin	100,00
conwert Deutschland Holding GmbH	Berlin	94,90
conwert Deutschland Immobilien GmbH	Berlin	100,00
conwert Dienstleistung Holding GmbH	Wien/AT	100,00
conwert Dresden Drei Invest GmbH	Berlin	51,00
conwert Dresden Fünf Invest GmbH	Berlin	51,00
conwert Dresden Invest GmbH	Berlin	51,00
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Berlin	51,00
conwert Dresden Zwei Invest GmbH	Berlin	51,00
conwert Eisa II Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Eisa III Invest GmbH	Zossen	100,00
conwert Eisa Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Elbflorenz Invest GmbH	Berlin	51,00
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 Immobilien Invest GmbH	Wien/AT	100,00
conwert Immobilienverwaltung GmbH	Berlin	100,00
conwert Invest GmbH	Wien/AT	100,00
conwert Kirchsteigfeld 19 Invest GmbH	Zossen	100,00
conwert Kirchsteigfeld Beteiligungs GmbH	Zossen	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
conwert lambda Invest GmbH	Berlin	75,00
conwert Leo Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Lepus Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Libra Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Management GmbH	Wien/AT	100,00
conwert Neubaubesitz GmbH	Wien/AT	100,00
conwert omega Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Pegasus Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Perseus Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Phoenix Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Sachsen Invest GmbH	Zossen	100,00
conwert Scorpius Invest GmbH	Berlin	100,00
„CONWERT SECURITISATION“ Holding GmbH	Wien/AT	100,00
conwert Seniorencentrum Berlin Immobilien GmbH	Zossen	100,00
conwert sigma Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Taurus Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Tizian 1 Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Tizian 2 Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Treasury OG	Wien/AT	100,00
conwert Vela Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Viktoria Quartier Invest GmbH	Zossen	100,00
conwert Virgo Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Wali II Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Wali III Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Wali Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Wara II Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Wara III Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Wara Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Wohn-Fonds GmbH	Zossen	100,00
conwert Wölva Invest GmbH	Berlin	94,90
COUNTRY INN VIC Hotelbesitz GmbH	Wien/AT	100,00
CWG Beteiligungs GmbH	Wien/AT	100,00
DA DMB Netherlands B. V.	Eindhoven/NL	100,00
DA EB GmbH	Nürnberg	100,00
DA Jupiter NL JV Holdings 1 B. V.	Amsterdam/NL	100,00
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf	94,00 <sup>3)</sup>
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>3)</sup>
DAIG 10. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 11. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
DAIG 14. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 15. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 16. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 17. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 18. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 19. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>3)</sup>
DAIG 20. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 21. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 22. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 23. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 24. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 25. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>3)</sup>
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>3)</sup>
DAIG 9. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m. b. H. & Co. Gablenzgasse 60 KG	Wien/AT	100,00 <sup>2)</sup>
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m. b. H. & Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Wien/AT	100,00 <sup>2)</sup>
Defida Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>3)</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>3)</sup>
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00 <sup>3)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>3)</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>3)</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>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGE Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00 <sup>3)</sup>
Deutsche Annington WOGE Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGE Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington WOGE Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>
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 Heimstätten omega GmbH & Co. KG	Zossen	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>3)</sup>
Deutsche TGS GmbH	Düsseldorf	51,00 <sup>3)</sup>
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 <sup>3)</sup>
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Berlin	94,50
Dinami GmbH	Berlin	94,80
DITRA Deutsche Immobilien Treuhand und Anlage Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00
EB Immobilien Invest GmbH	Wien/AT	100,00
EBI Beteiligungen GmbH	Wien/AT	100,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5, KG	Wien/AT	100,00
ECO Anteilsverwaltungs GmbH	Wien/AT	100,00
ECO Büroimmobilie Starnberg Petersbrunner Straße GmbH & Co. KG	Berlin	94,80 <sup>2)</sup>
ECO Business-Immobilie Saarbrücken GmbH & Co. KG	Zossen	94,80 <sup>2)</sup>
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	Wien/AT	100,00
ECO Business-Immobilien Deutschland GmbH	Berlin	94,80
ECO Business-Immobilien GmbH	Wien/AT	100,00
ECO CEE & Real Estate Besitz GmbH	Wien/AT	100,00
ECO Eastern Europe Real Estate GmbH	Wien/AT	100,00
ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG	Berlin	94,80 <sup>2)</sup>
ECO Fachmarktzentrum Geiselhöring GmbH & Co. KG	Berlin	94,80 <sup>2)</sup>
ECO Fachmarktzentrum Naabtalcenter GmbH & Co. KG	Berlin	94,80 <sup>2)</sup>
ECO Fachmarktzentrum Pocking GmbH & Co. KG	Berlin	94,80 <sup>2)</sup>
ECO Fachmarktzentrum Tittling GmbH	Berlin	94,80
ECO Immobilien Verwertungs GmbH	Wien/AT	100,00
ECO KB GmbH	Wien/AT	100,00
ECO Real Estate Deutschland GmbH	Berlin	94,80
ECO Real Estate Luxembourg S.à r.l.	Strassen/LU	100,00
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH	Stuttgart	94,87
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln	94,90

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
„Epssilon“ Altbau GmbH	Wien/AT	100,00
„Epssilon“ Meidlinger Hauptstr. 27 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien/AT	100,00
Franconia Invest 1 GmbH	Düsseldorf	94,90
Franconia Wohnen GmbH	Düsseldorf	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>3)</sup>
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
„G1“ Immobilienbesitz GmbH	Wien/AT	100,00
GAG ACQ. IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY (in Liquidation)	Clonee/IRL	100,00
GAG Grundstücksverwaltungs-GmbH	Berlin	94,90
GAGFAH Acquisition 1 GmbH	Bochum	94,80
GAGFAH Acquisition 2 GmbH	Bochum	94,80
GAGFAH Asset Management GmbH	Bochum	100,00
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80
GAGFAH GmbH	Bochum	94,90
GAGFAH Griffin GmbH	Bochum	94,90
GAGFAH Griffin Holding GmbH	Bochum	100,00
GAGFAH Hausservice GmbH	Essen	94,90
GAGFAH Holding GmbH	Bochum	100,00
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Bochum	94,90
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80
GBH Acquisition GmbH	Bochum	94,80
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH	Wien/AT	100,00
Gewerbepark Urstein Projekterrichtungs GmbH & Co.KG	Wien/AT	100,00 <sup>2)</sup>
GGJ Beteiligungs GmbH	Wien/AT	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Drei OG	Wien/AT	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Wien/AT	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien/AT	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zehn OG	Wien/AT	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zwei OG	Wien/AT	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Sieben OG	Wien/AT	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien/AT	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH	Wien/AT	100,00
„GK“ Immobilienbesitz GmbH	Wien/AT	100,00
„GKHK“ Handelsgesellschaft m. b. H.	Wien/AT	100,00
Grundwert Living GmbH	Berlin	100,00
Guess Club GmbH	Wien/AT	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien/AT	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	54,15
Hertha-Firnberg-Straße 10, 1100 Wien, Immobilienbesitz GmbH	Wien/AT	100,00
HPE Hausbau Beteiligungs GmbH	Zossen	100,00
HPE Hausbau GmbH	Zossen	94,90
HPE Sechste Hausbau Portfolio GmbH	Zossen	100,00
HPE Siebte Hausbau Portfolio GmbH	Berlin	100,00
HPE Zweite Hausbau Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Berlin	100,00
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Berlin	51,00
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	100,00
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71
IMMO-ROHR PLUSZ Kft.	Budapest/HU	100,00
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91
Kapital & Wert Immobilienbesitz GmbH	Wien/AT	100,00
Kieler Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft mbH	Kiel	94,95
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Kiel	94,90 <sup>3)</sup>
KKS Projektentwicklung GmbH	Berlin	94,80
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Berlin	99,90 <sup>2)</sup>
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co. KG	Berlin	95,41 <sup>2)</sup>
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz IX 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	92,97
KWG Wohnwert GmbH	Glauchau	100,00
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Liegenschaften Weißig GmbH	Dresden	94,75
Lithinos Immobilien Invest GmbH	Wien/AT	100,00
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Mariahilferstraße 156 Invest GmbH	Wien/AT	100,00
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
„MEZ“ - Vermögensverwaltungs Gesellschaft m. b. H.	Wien/AT	100,00
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
My-Box Debrecen Inglatian-Fejlesztő Kft Cg.	Budapest/HU	100,00
Neues Schweizer Viertel Betriebs + Service GmbH & Co. KG	Berlin	94,99
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
NILEG Norddeutsche Immobilien gesellschaft mbH	Hannover	94,86
Osnabrücker Wohnungsbau gesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück	94,09
PI Immobilien GmbH	Wien/AT	100,00
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>3)</sup>
Projektgesellschaft Kreiller Str. 215 mbH	Berlin	94,80
Projektgesellschaft Nymphe 82 mbH	Berlin	100,00
Radetzkystraße 15+17, 1030 Wien, WEG Besitz GmbH	Wien/AT	100,00
RESAG Property Management GmbH	Wien/AT	100,00
RG Immobilien GmbH	Wien/AT	100,00
Roßauer Lände 47-49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien/AT	100,00
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal	94,73
RVG Rheinauhafen Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	74,00
Schweizer Viertel Grundstücks GmbH	Berlin	94,74
„SHG“ 6 Besitz GmbH	Wien/AT	100,00
„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Stubenbastei 10 und 12 Immobilien GmbH	Wien/AT	100,00
Süddeutsche Wohnen Gebäude GmbH	Stuttgart	100,00 <sup>3)</sup>
Süddeutsche Wohnen GmbH	Stuttgart	94,33 <sup>3)</sup>
Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH	Stuttgart	100,00 <sup>3)</sup>
Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH	Stuttgart	100,00 <sup>3)</sup>
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	94,90
SWG Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Berlin	100,00
Themelios Immobilien Invest GmbH	Wien/AT	100,00
TP Besitz GmbH	Wien/AT	100,00
TPI Immobilien Holding GmbH	Wien/AT	100,00
TPI Tourism Properties Invest GmbH	Wien/AT	96,00
„TPW“ Immobilien GmbH	Wien/AT	100,00
T-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien/AT	100,00
UC ACQ. IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY (in Liquidation)	Clonoe/IRL	100,00
Ukrainskaia Comertsaina Nerukhomist LLC	Zaporizhzhia/UA	100,00
Verein „Social City“	Wien/AT	100,00
Verimmo2 GmbH	Bochum	100,00 <sup>3)</sup>
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>3)</sup>
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Vonovia Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 <sup>3)</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
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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia Energie Service GmbH	Bochum	100,00 <sup>3)</sup>
Vonovia Finance B. V.	Amsterdam/NL	100,00
Vonovia Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	100,00 <sup>3)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 <sup>3)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	Frankfurt/Main	94,90 <sup>3)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	Frankfurt/Main	94,90 <sup>3)</sup>
Vonovia Immobilienservice GmbH	München	100,00 <sup>3)</sup>
Vonovia Kundenservice GmbH	Bochum	100,00
Vonovia Managementverwaltung GmbH	Nürnberg	100,00 <sup>3)</sup>
Vonovia Mess Service GmbH	Essen	100,00 <sup>3)</sup>
Vonovia Modernisierungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>3)</sup>
Vonovia Operations GmbH	Bochum	100,00 <sup>3)</sup>
Vonovia Pro Bestand Nord AG	Hamburg	100,00
Vonovia Pro Bestand Nord Invest GmbH	Hamburg	94,90
Vonovia Pro Bestand Nord Management GmbH	Hamburg	100,00
Vonovia Pro Bestand Nord Properties GmbH	Hamburg	94,90
Vonovia Pro Bestand Nord Real Estate GmbH	Berlin	94,90
Vonovia Pro Bestand Nord Realty GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 <sup>2)</sup>
Vonovia Technischer Service Nord GmbH	Essen	100,00
Vonovia Technischer Service Süd GmbH	Dresden	100,00
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>3)</sup>
Waldvilla Velden GmbH	Wien/AT	100,00
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00
WOBA HOLDING GMBH	Dresden	100,00
WOHNBAU NORDWEST GmbH	Dresden	94,90
Wohnungsbau Niedersachsen GmbH (WBN)	Hannover	94,85
Wohnungsgesellschaft Norden mit beschränkter Haftung	Hannover	94,88
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90
WZH WEG Besitz GmbH	Wien/AT	100,00
12. CR Immobilien-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. SÜDOST WOBA Striesen KG	Leipzig	0,02 <sup>1)</sup>

**Nach der Equity-Methode konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen**

Goudsmitplein Beheer B. V.	Baarn/NL	20,00
Möser GbR	Essen	50,00
Schaeffler-Areal 1. Liegenschaften GmbH	Bad Heilbrunn	30,00
Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH	Bad Heilbrunn	30,00
Wolmirstedt GbR	Essen	50,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2016	Jahresüberschuss T€ 31.12.2016
Hellerhof GmbH	Frankfurt/Main	13,17	74.669	6.787
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	19,60	97.234	7.504

<sup>1)</sup> Beherrschung aufgrund vertraglicher sowie faktischer Umstände gemäß IFRS 10<sup>2)</sup> bei diesen Unternehmen ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen<sup>3)</sup> Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

# Weitere Angaben zu den Organen

## Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2017 vier Mitglieder an.

### Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer  
Verantwortungsbereiche Transaktion, General Counsel, Personalmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation, Nachhaltigkeit und Flächenmanagement.

**Mandate:**

- > GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > D. Carnegie & Co AB (publ) (Non-Executive Director)

### Klaus Freiberg, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Operating Officer  
Verantwortungsbereiche Produktmanagement, IT, Kundenservice, Wohnumfeld, Technischer Gebäudeservice und die lokale Bewirtschaftung in den Regionen (Nord, Süd, Südost, Ost, Mitte, West).

**Mandat:**

- > VBW Bauen und Wohnen GmbH  
(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

### Dr. A. Stefan Kirsten, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer  
Verantwortungsbereiche Finanzen, Investor Relations, Rechnungswesen, Steuern und Versicherungen.

**Mandate:**

- > AVW Versicherungsmakler GmbH  
(Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Jerónimo Martins SGPS S. A.  
(Non-Executive Director)
- > MOVENDO CAPITAL B. V. (Non-Executive Director)
- > SOCIEDADE Francisco Manuel dos Santos B. V.  
(Non-Executive Director)

### Gerald Klinck, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Controlling Officer  
Verantwortungsbereiche Controlling, Immobilienbewertung, Zentraler Einkauf und Immobilien Treuhand.

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus elf Mitgliedern. Das satzungsgemäß zwölfte Mandat, das bis zum 26. August 2017 Dr. Wulf H. Bernotat ausübte, soll durch die Wahl der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 mit einem neuen Aufsichtsratsmitglied besetzt werden.

### Prof. Dr. Edgar Ernst

Vorsitzender (seit 7. September 2017)  
Präsident Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung  
DPR e.V.

#### **Mandate:**

- > Deutsche Postbank AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > METRO AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

### Burkhard Ulrich Drescher

Geschäftsführer der InnovationCity Management GmbH

#### **Mandat:**

- > STEAG Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)

### Dr. Florian Funck

Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

#### **Mandate:**

- > METRO AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > TAKKT AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > CECONOMY AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

### Dr. Ute Geipel-Faber

Selbständige Unternehmensberaterin

#### **Mandat:**

- > Bayerische Landesbank (Mitglied des Aufsichtsrats)

### Hendrik Jellema

Vorstandsvorsitzender der Stiftung „Berliner Leben“

#### **Mandat:**

- > Wohnraumversorgung Berlin - AÖR  
(Mitglied des Fachbeirats)

### Daniel Just

Vorstandsvorsitzender der  
Bayerischen Versorgungskammer

#### **Mandate:**

- > RREEF Investment GmbH  
(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- > Universal Investment GmbH  
(Mitglied des Aufsichtsrats)
- > GLL Real Estate Partners GmbH  
(Mitglied des Aufsichtsrats)

### Hildegard Müller

Mitglied des Vorstands der innogy SE

#### **Mandate:**

- > Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH  
(Mitglied des Aufsichtsrats)
- > envia Mitteldeutsche Energie AG  
(Mitglied des Aufsichtsrats)
- > NEW AG (1. stellvertretende Vorsitzende  
des Aufsichtsrats)
- > rhenag Rheinische Energie AG  
(stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats)
- > Süwag Energie AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Stadtwerke Essen AG (2. stellvertretende Vorsitzende  
des Aufsichtsrats)
- > EWG - Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft  
mbH (stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats)

## Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat

### Prof. Dr. Klaus Rauscher

Selbständiger Unternehmensberater

**Mandate:**

- > Drägerwerk AG & Co. KGaA  
(Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Dräger Safety GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Drägerwerk Verwaltungs AG  
(Mitglied des Aufsichtsrats)

### Dr. Wulf H. Bernotat

Vorsitzender (bis 26. August 2017)  
Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der E.ON AG

### Dr. Ariane Reinhart

Mitglied des Vorstands der Continental AG

### Clara-Christina Streit

Selbständige Unternehmensberaterin

**Mandate:**

- > NN Group N.V. (Mitglied des Aufsichtsrats ab 01.06.2017)
- > Jerónimo Martins SGPS S. A.  
(Mitglied des Verwaltungsrats)
- > UniCredit S.p. A. (Mitglied des Verwaltungsrats)
- > Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats)

### Christian Ulbrich

Global CEO & President Jones Lang LaSalle Incorporated Member of the Board of Directors of Jones Lang LaSalle Incorporated

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Vonovia SE, Bochum (bis 10. Oktober 2017:  
Düsseldorf)

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Vonovia SE, Bochum (bis zum 10. Dezember 2017: Düsseldorf) und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, 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 2017 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 2017 geprüft. Die nicht-finanzielle Erklärung, die in einem separaten Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

> entspricht der beigelegte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den 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 2017 sowie seiner

Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und

> vermittelt der beigelegte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten nicht-finanziellen Konzernerklärung.

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 Nichtprüfungsleistungen 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 pflichtgemäßem Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 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 in Deutschland gelegenen Investment Properties

Siehe Konzernanhang Textziffern 5, 8 und 21 sowie das Kapitel zu Chancen und Risiken im zusammengefassten Lagebericht

### ***Das Risiko für den Abschluss***

In dem Konzernabschluss der Vonovia zum 31. Dezember 2017 sind Investment Properties in Höhe von 33,2 Mrd. € ausgewiesen. Davon entfallen 32,4 Mrd. € auf in Deutschland gelegene Immobilien (im Folgenden: deutsche Bestände). 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 3,4 Mrd. € in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfasst.

Vonovia ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der deutschen Bestände mit einem unternehmensinternen Bewertungsmodell. Die Ermittlung erfolgt über ein 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 Bewer-

tungsgutachten erstellt, das der Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse dient.

Die Bewertung der Investment Properties ist komplex und es liegen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen und Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen und Parameter können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die bedeutsamsten Annahmen und Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Marktmieten einschließlich der erwarteten Mietpreisentwicklung 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 in Deutschland gelegenen 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 mit einem kontrollbasierten Prüfungsansatz die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den deutschen Immobilienbeständen gewürdig. Darüber hinaus haben wir insbesondere das interne Bewertungsverfahren 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 -parameter beurteilt. Zur Beurteilung der verwendeten Bewertungsannahmen und -parameter, wie z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der Marktmiete und der erwarteten Mietpreisentwicklung pro Quadratmeter sowie der geplanten Instandhaltung pro Quadratmeter haben wir unter anderem externe Marktdaten herangezogen.

Für eine teilweise repräsentative und teilweise bewusste risikoorientierte Auswahl von Bewertungseinheiten deutscher Bestände haben wir Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um den jeweiligen Objektzustand zu beurteilen. Die von Vonovia vorgenommene Wertermittlung haben wir rechnerisch nachvollzogen und mit eigenen Berechnungen auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) verglichen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität des von Vonovia beauftragten externen Gutachters überzeugt, die im Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt, die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter gewürdigt und seine Ergebnisse mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung 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 ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert, das geeignet ist, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die der Bewertung der Investment Properties zugrunde liegenden Annahmen und Parameter 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 Textziffern 5 und 19 sowie das Kapitel zu Chancen und Risiken im zusammengefassten Lagebericht

### **Das Risiko für den Abschluss**

In dem Konzernabschluss der Vonovia zum 31. Dezember 2017 sind Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 2,6 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 Bewirtschaftung sowie das Segment Value-add Business.

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 des WACC wesentlich auf den erzielbaren Betrag auswirken können, bestehen im Hinblick auf die Bewertung der Geschäfts- oder Firmenwerte erhebliche Schätzunsicherheiten.

Im Segment Bewirtschaftung 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 den Headroom zwischen dem Nutzungswert und dem Buchwert der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten verringern. Im Geschäftsjahr 2017 führte die Aufwertung der Investment Properties und der damit verbundene Anstieg der Buchwerte bei allen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu einer Verringerung des Headrooms. In der Region Ost hat dies eine vollständige Wertminderung auf die Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 337,3 Mio € zur Folge.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die zum Abschlussstichtag bestehende Wertminderung nicht in angemessener Höhe ermittelt wurde. Außerdem besteht das Risiko, dass die damit zusammenhängenden Anhangangaben nicht sachgerecht sind.

### **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Unter Einbezug unserer Bewertungsspezialisten haben wir unter anderem die Angemessenheit des Berechnungsmodells der Vonovia beurteilt sowie die im Modell hinterlegten erwarteten künftigen Zahlungsströme mit der aus der von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedeten Fünfjahresplanung abgeleiteten Detailplanung

abgeglichen und die Plausibilität dieser Annahmen 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 Bewirtschaftung ein bedeutender Teil des Nutzungs-werts 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 substanzwährende Instand-haltung pro Quadratmeter Wohnfläche und die ange-setzten nachhaltigen Wachstumsraten vor dem Hintergrund der regionalen Unterschiede der einzelnen Geschäftsbereiche und anhand externer Markterwar-tungen gewürdigt.

Hinsichtlich der von Vonovia ermittelten WACCs haben wir sowohl eine inhaltliche Würdigung der einzelnen Annahmen und Parameter auf Basis verfügbarer Markt-data als auch eine kritische Gesamtwürdigung im Vergleich zu Vergleichsunternehmen in der Immobilien-branche vorgenommen. Auf Grund der wesentlichen Auswirkungen bereits kleiner Veränderungen des WACC haben wir einen weiteren Schwerpunkt auf die von Vonovia durchgeföhrten Sensitivitätsanalysen gelegt und nachvollzogen, ob sich bei Änderungen der einzelnen Annahmen und Parameter der WACCs im Rahmen erwartbarer Bandbreiten weiterer Wertminde-rungsbedarf ergäbe.

Wir haben den von Vonovia ermittelten Nutzungswert anhand des Beispiels der Region Ost rechnerisch nachvollzogen und mit dem Buchwert 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 Sensitivi-täten bei für möglich gehaltenen Änderungen wesent-licher der Bewertung zugrunde liegender Annahmen und Parameter.

### ***Unsere Schlussfolgerungen***

Das der Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte zugrunde liegende Berechnungsmodell ist sachgerecht und steht im Einklang mit den anzuwen-

denden Bewertungsgrundsätzen. Die der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen und Parameter der Gesellschaft liegen innerhalb akzeptabler Bandbreiten und sind insgesamt ausgewogen. Die mit der Werthal-tigkeitsprüfung der Geschäfts- und Firmenwerte zusam-menhangenden Anhangangaben sind sachgerecht.

### ***Identifizierung und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und Schulden im Rahmen der Akquisition der conwert-Gruppe***

Siehe Konzernanhang Textziffern 2, 3 und 5.

### ***Das Risiko für den Abschluss***

Im Geschäftsjahr 2017 erwarb die Vonovia SE sämtliche Anteile an der conwert Immobilien Invest SE (seit 22. Dezember 2017 conwert Immobilien Invest GmbH, im Folgenden: conwert), Wien/Österreich im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots sowie eines darauffolgenden Squeeze Outs. Die übertragene Gegen-leistung zum Erwerbszeitpunkt betrug 1.532,8 Mio. €. Unter Berücksichtigung des erworbenen Nettover-mögens in Höhe von 1.300,9 Mio. € ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 231,9 Mio. €.

Die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden werden nach IFRS 3 im Regelfall zum beizulegenden Zeitwert am Tag des Erwerbs angesetzt. Zur Bestimmung und Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden hat Vonovia einen unabhän-gigen Gutachter hinzugezogen.

Identifikation und Bewertung der erworbenen Vermö-genswerte und übernommenen Schulden sind komplex und beruhen auf ermessensbehafteten Annahmen des Vorstands. Bei der Bestimmung von beizulegenden Zeitwerten bestehen insbesondere bei der Bewertung der Investment Properties in erheblichem Maß Beurtei-lungsspielräume, die Ermessensentscheidungen und Schätzungen des Managements erfordern.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden unzutreffend identifiziert bzw. fehlerhaft bewertet sind. Außerdem besteht das Risiko, dass die Angaben im Konzernanhang nicht vollständig und sachgerecht sind.

### ***Unsere Vorgehensweise in der Prüfung***

Unter Einbeziehung unserer Bewertungsspezialisten haben wir unter anderem die Angemessenheit der wesentlichen Annahmen und Parameter sowie der Identifikations- und Bewertungsverfahren beurteilt. Dafür haben wir uns zunächst durch Befragungen des Vorstands und der relevanten Mitarbeiter sowohl der Vonovia als auch der conwert und durch Würdigung des öffentlichen Übernahmeangebots ein Verständnis von der Erwerbstransaktion verschafft. Zur Gewinnung weiterführender Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit sowie das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der conwert haben wir ein Gespräch mit dem Vorjahresprüfer geführt. Außerdem haben wir den Prozess der Identifikation der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden vor dem Hintergrund unserer Branchenkenntnisse auf Übereinstimmung mit den Anforderungen nach IFRS 3 gewürdigt.

Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des von Vonovia beauftragten unabhängigen Gutachters beurteilt. Unsere weiteren Prüfungshandlungen haben wir insbesondere auf die Identifikation von wertbestimmenden Faktoren für die zu bewertenden Investment Properties, im Wesentlichen die Marktmieten und die erwartete Mietpreisentwicklung, die angesetzten Instandhaltungskosten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, und die vollständige Erfassung und Bewertung der originären und derivativen finanziellen Verbindlichkeiten fokussiert. Die verwendeten Bewertungsverfahren haben wir auf Übereinstimmung mit den Bewertungsgrundsätzen untersucht.

Schließlich haben wir beurteilt, ob die Anhangangaben zum Erwerb der conwert vollständig und sachgerecht sind.

### ***Unsere Schlussfolgerungen***

Das der Identifikation und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zugrunde liegende Vorgehen ist sachgerecht und steht im Einklang mit den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen. Die wesentlichen Annahmen und Parameter sind angemessen und die Darstellung im Konzernanhang ist vollständig und sachgerecht.

### ***Sonstige Informationen***

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

- > die nicht-finanzielle Konzernerkklärung und
- > die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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, zum zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- > anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

### ***Verantwortung 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 Unternehmensstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensstätigkeit 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 Adressaten 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 unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsysteem, 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 wichti-

gen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 16. Mai 2017 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 4. Oktober 2017 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

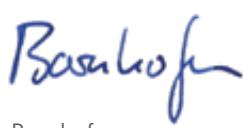
Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Martin C. Bornhofen.

Düsseldorf, den 2. März 2018

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Ufer  
Wirtschaftsprüfer



Bornhofen  
Wirtschaftsprüfer

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## Bilanzzeit

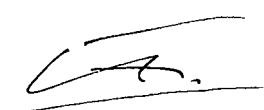
„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäfts-

verlauf 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 verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Bochum, den 26. Februar 2018



Rolf Buch  
(CEO)



Klaus Freiberg  
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten  
(CFO)



Gerald Klinck  
(CCO)

# 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-Kennzahlen werden von Vonovia nur teilweise als Steuerungskennzahlen verwendet und werden daher außerhalb des Lageberichts dargestellt. Sie stellen Non-GAAP-Measures dar.

Wir weisen darauf hin, dass sich die EPRA-BPR grundsätzlich sowohl auf Wohnimmobilien- als auch auf Gewerbeimmobilienunternehmen beziehen. Das Geschäftsmodell von Vonovia basiert primär auf der

Vermietung von Wohnimmobilien und dem Angebot von wohnungsnahen Dienstleistungen. Im Gegensatz zu Unternehmen mit einem Gewerbeportfolio und somit einer relativ geringen Anzahl von Objekten umfasst das Portfolio von Vonovia eine Vielzahl relativ homogener 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.

Auch bei der Immobilienentwicklung, unter der der für Vonovia junge Bereich des Wohnungsneubaus gefasst werden kann, werden analog zum Bestand eine Vielzahl weitestgehend homogener Wohneinheiten erstellt. Informationen bezogen auf einzelne große Objekte werden deshalb nicht separat veröffentlicht. Im Regelfall werden die Entwicklungsprojekte auf eigenen Grundstücken und ohne Besitzbeteiligung Dritter erstellt.

**EPRA Kennzahlen im Überblick**

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
EPRA-Performance-Kennzahl	Definition	Zielsetzung	
EPRA Überschuss (EPRA Earnings)	Ergebnis des operativen Geschäfts.	Wesentliche Kennzahl zur Bestimmung des operativen Ergebnisses. Indikation, in wie weit aktuelle Dividendenzahlungen durch das operative Ergebnis gedeckt sind.	450,0      573,1      27,4
EPRA NAV	Eigenkapital angepasst um den Verkehrswert für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien oder sonstige Vermögenswerte sowie Bereinigung von Effekten, die sich in einem langfristig orientierten Geschäftsansatz voraussichtlich nicht realisieren werden.	Anpassung des IFRS-Eigenkapitals, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des Marktwertes des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens mit einer langfristig ausgerichteten Strategie bereit zu stellen.	17.047,1      21.284,6      24,9
EPRA NNAV	EPRA NAV angepasst, um den Marktwert von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern zu reflektieren.	Anpassung des EPRA NAV, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des aktuellen Marktwertes des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens bereit zu stellen.	12.034,4      14.657,5      21,8
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 (geschätzten) Erwerbsnebenkosten.	Vergleichbarer Maßstab zur Portfoliobewertung. Dieser Maßstab soll Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedlicher Portfolios geben.	4,1      3,7      -0,4 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).		4,1      3,7      -0,4 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.	2,2      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.	28,4      26,2      -2,2 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.		27,0      24,7      -2,3 pp

### EPRA Überschuss (EPRA Earnings)

Der EPRA-Überschuss ist ein Maß für das operative Ergebnis. Er gibt eine Indikation, in wie weit 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.

Als unternehmensspezifische Anpassungen werden aperiodische und einmalige Zinsaufwendungen, Abschreibungen, sonstige Sondereinflüsse sowie Steuern, die keinen laufenden Ertragsteuern entsprechen, eliminiert. Der angepasste Überschuss entspricht dem FFO 1. Dieser konnte gegenüber dem Vorjahr um 21,0 % gesteigert werden. Dazu trugen die Segmente Bewirtschaftung und Value-add Business bei.

Da zu den Berichtszeitpunkten keine verwässernden Finanzinstrumente bestehen, stimmt der unverwässerte EPRA-Überschuss mit dem verwässerten überein.

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis IFRS</b>	2.512,9	<b>2.566,9</b>	2,1
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-3.236,1	<b>-3.434,1</b>	6,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-102,2	<b>-151,5</b>	48,2
Vertriebskosten	27,7	<b>30,1</b>	8,7
Steuern auf das Vertriebsergebnis	29,5	<b>19,2</b>	-34,9
Wertminderung Goodwill	-	<b>337,3</b>	-
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten und verbundenen Abschlusskosten	98,8	<b>20,4</b>	-79,4
Akquisitionskosten*	48,3	<b>48,1</b>	-0,4
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	1.071,1	<b>1.136,7</b>	6,1
<b>EPRA Überschuss (EPRA earnings)</b>	450,0	<b>573,1</b>	27,4
<b>EPRA Überschuss (EPRA earnings) pro Aktie in €**</b>	0,97	<b>1,18</b>	22,3
Anpassung sonstige Sondereinflüsse	46,2	<b>38,8</b>	-16,0
Anpassung Abschreibungen	27,0	<b>34,9</b>	29,3
Anpassung aperiodischer/einmaliger Zinsaufwand	1,9	<b>5,4</b>	184,2
Anpassung sonstige latente/aperiodische Steuern	235,7	<b>268,6</b>	14,0
<b>Angepasster Überschuss (FFO 1)</b>	760,8	<b>920,8</b>	21,0
<b>Angepasster Überschuss (FFO 1) pro Aktie in €**</b>	1,63	<b>1,90</b>	16,3

\* Ausweis der Vorjahreszahlen gemäß aktueller Berichterstattung 2017

\*\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2016: 466.000.624; 31.12.2017: 485.100.826

## NAV/NNNAV

Die NAV-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettovermögenswert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um die latenten Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien, um den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente und die latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente adjustiert. Zur Erhö-

hung der Transparenz wird ebenfalls ein sogenannter bereinigter NAV ausgewiesen, bei dem der vollständige Goodwill eliminiert wird.

Der EPRA NNNAV soll den aktuellen Nettovermögenswert eines Immobilienunternehmens unter Berücksichtigung aktueller Marktwerte für Vermögen und Schulden darstellen.

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2017	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	12.467,8	15.080,8	21,0
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	4.550,3	6.185,7	35,9
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	44,4	26,9	-39,4
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-15,4	-8,8	-42,9
<b>EPRA NAV</b>	17.047,1	21.284,6	24,9
Goodwill	-2.718,9	-2.613,5	-3,9
<b>Bereinigter NAV</b>	14.328,2	18.671,1	30,3
 <b>EPRA NAV pro Aktie in €**</b>	36,58	43,88	19,9
<b>Bereinigter NAV pro Aktie in €**</b>	30,75	38,49	25,2

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2017	Veränderung in %
<b>EPRA NAV</b>	17.047,1	21.284,6	24,9
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	-44,4	-26,9	-39,4
Fair value finanzielle Verbindlichkeiten	-647,8	-632,7	-2,3
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	15,4	8,8	-42,9
Latente Steuern auf Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	214,4	209,4	-2,3
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-4.550,3	-6.185,7	35,9
<b>EPRA NNNAV</b>	12.034,4	14.657,5	21,8
<b>EPRA NNNAV pro Aktie in €**</b>	25,82	30,22	17,0

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

\*\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2016: 466.000.624, 31.12.2017: 485.100.826

### EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield)

Die EPRA-Nettoanfangsrendite zeigt das Verhältnis der annualisierten Mieterträge abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten (annualisierte Netto-Mieterträge) zu den Brutto-Verkehrswerten der Immobilien. Dabei werden die Verkehrswerte um die geschätzten Erwerbsnebenkosten erhöht.

Bei der Topped-up-Nettoanfangsrendite werden die Vermietungsanreize in den annualisierten Netto-Mieterträgen eliminiert. Für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen sind die Vermietungsanreize nur von geringer Bedeutung.

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
Investment Properties	26.980,3	33.182,8	23,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	61,6	142,6	131,5
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)</b>	<b>27.041,9</b>	<b>33.325,4</b>	<b>23,2</b>
Erwerbsnebenkosten	2.229,8	2.712,0	21,6
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>29.271,7</b>	<b>36.037,4</b>	<b>23,1</b>
Annualisierte Mieterträge	1.535,0	1.655,9	7,9
Nicht umlegbare Objektkosten insgesamt	-332,3	-314,9	-5,2
<b>Annualisierte Netto-Mieterträge</b>	<b>1.202,7</b>	<b>1.341,0</b>	<b>11,5</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize	2,8	2,6	-7,1
<b>Topped-up annualisierte Netto-Mieterträge</b>	<b>1.205,5</b>	<b>1.343,6</b>	<b>11,5</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %</b>	<b>4,1</b>	<b>3,7</b>	<b>-0,4 pp</b>
<b>EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite (EPRA „topped-up“ Net Initial Yield) in %</b>	<b>4,1</b>	<b>3,7</b>	<b>-0,4 pp</b>

### EPRA Leerstandsquote (ERPRA 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 Kapitel Bewirtschaftung dargestellte Leerstandsquote wird mit der Marktmiete der Wohnimmobilien bewertet.

Die EPRA Leerstandsquote lag zum Jahresende 2017 mit 2,3 % nahezu auf dem Vergleichswert des Vorjahres von 2,2 %, wobei sich davon in 2017 rund 1 %-Punkt durch baubedingten Leerstand aufgrund unseres umfangreichen Investitionsprogramms erklärt.

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	36,9	41,5	12,5
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	1.658,1	1.805,3	8,9
<b>EPRA Leerstandsquote (EPRA vacancy rate) in %</b>	<b>2,2</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. Es erfolgen Anpassungen um Erbbauzinsen sowie direkte Leerstandskosten. Die EPRA-Kostenquote entspricht damit im Prinzip in ihrer Aussage der EBITDA-Marge.

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
Operative Kosten	244,5	259,9	6,3
Aufwendungen für Instandhaltung	247,4	258,0	4,3
Bereinigtes EBITDA Value-add Business	-57,0	-102,1	79,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	9,2	27,9	203,3
Erbbauzinsen	-9,3	-9,3	-
<b>EPRA Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)</b>	<b>434,8</b>	<b>434,4</b>	<b>-0,1</b>
Direkte Leerstandskosten	-22,4	-24,4	8,9
<b>EPRA Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)</b>	<b>412,4</b>	<b>410,0</b>	<b>-0,6</b>
Mieteinnahmen	1.538,1	1.667,9	8,4
Erbbauzinsen	-9,3	-9,3	-
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>1.528,8</b>	<b>1.658,6</b>	<b>8,5</b>
<b>EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inklusive direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>28,4</b>	<b>26,2</b>	<b>-2,2 pp</b>
<b>EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exklusive direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>27,0</b>	<b>24,7</b>	<b>-2,3 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 den Zugang des

GRAINGER-Portfolios. 2017 schlug sich maßgeblich die conwert-Akquisition nieder.

Die Zunahme der Investitionen im Bestandsportfolio von 518,8 Mio. € im Jahr 2016 auf 771,8 Mio. € im Jahr 2017 spiegelt die Intensivierung unseres Modernisierungsprogrammes wider.

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
Akquisitionen	290,9	2.711,1	832,0
Neubau	13,9	65,7	372,7
Bestandsportfolio	518,8	771,8	48,8
Sonstige	-	-	-
<b>Immobilienbezogene Investitionen</b>	<b>823,6</b>	<b>3.548,6</b>	<b>330,9</b>

### Like-for-like-Mietsteigerungen

Die nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über die like-for-like-Mietsteigerungen im Wohnimmobilienportfolio der Gesellschaft.

31.12.2017	Wohn- einheiten	Wohn- fläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen (p. a. in Mio. €)	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
				31.12.2016 (in €/m <sup>2</sup> )	31.12.2017 (in €/m <sup>2</sup> )	Veränderung (in %)
<b>Strategic</b>	319.014	19.817	1.470	6,08	6,34	4,2
Aktives Management	101.697	6.311	484	6,29	6,55	4,2
Modernisierung	217.317	13.507	986	5,99	6,24	4,2
<b>Privatisierung</b>	14.099	976	69	6,00	6,12	2,0
<b>Verkauf</b>	11.473	737	40	4,83	4,91	1,8
<b>Gesamt</b>	<b>344.586</b>	<b>21.530</b>	<b>1.580</b>	<b>6,04</b>	<b>6,29</b>	<b>4,1</b>

\* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 29.240,8 Mio. €.

Regionalmarkt	Wohn- einheiten	Wohn- fläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen (p. a. in Mio. €)	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
				31.12.2016 (in €/m <sup>2</sup> )	31.12.2017 (in €/m <sup>2</sup> )	Veränderung (in %)
Berlin	38.664	2.449	184	6,02	6,26	3,9
Rhein-Main-Gebiet	27.921	1.781	162	7,42	7,71	3,8
Rheinland	29.753	1.992	159	6,65	6,90	3,8
Südliches Ruhrgebiet	43.900	2.682	176	5,43	5,65	4,1
Dresden	38.563	2.193	148	5,47	5,78	5,7
Hamburg	16.534	1.048	85	6,55	6,85	4,6
München	9.708	639	59	7,50	7,70	2,6
Stuttgart	14.152	891	79	7,36	7,53	2,4
Nördliches Ruhrgebiet	26.532	1.640	102	5,19	5,38	3,6
Hannover	14.592	926	67	5,88	6,18	5,2
Kiel	13.801	802	55	5,49	5,81	5,7
Bremen	11.905	722	45	5,27	5,44	3,2
Leipzig	9.174	588	39	5,61	5,75	2,6
Westfalen	9.471	613	41	5,41	5,63	4,1
Freiburg	4.048	277	23	6,73	6,98	3,8
Sonstige strategische Standorte	23.172	1.464	110	6,12	6,39	4,5
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>331.890</b>	<b>20.705</b>	<b>1.534</b>	<b>6,08</b>	<b>6,33</b>	<b>4,1</b>

\* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 28.683,1 Mio. €.

### EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (sBPR)

Auch im Bereich der Nachhaltigkeit hat die EPRA einen Standard geschaffen, der die Umweltleistung der Immobilienunternehmen messbar und vergleichbar macht und immobilienspezifische Besonderheiten berücksichtigt.

Im Juni 2017 veröffentlichte Vonovia seinen zweiten Nachhaltigkeitsbericht über das Geschäftsjahr 2016. Wie schon im letzten Jahr berichtet Vonovia seine Verbrauchs- und Emissionskennzahlen entsprechend der Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting (sBPR). Mit dem letzten Nachhaltigkeitsbericht konnten wir die Berichterstattung zu unseren Umweltkennzahlen erheblich ausbauen – der Bericht wurde von der EPRA mit dem Silver Award ausgezeichnet.

Die Energieverbrauchs- und CO<sub>2</sub>-Kennzahlen für unseren Bestand ergeben sich aus den Ressourcenverbräuchen in den vermieteten Flächen, die wiederum aus den Abrechnungen der Versorgungsunternehmen ermittelt

werden. Die Abrechnungszeiträume sind mitunter sehr langwierig und von zahlreichen Zulieferern abhängig, sodass die notwendigen Abrechnungen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2017 noch nicht vorliegen und erst mit dem nächsten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht werden können. Daher weisen wir in diesem Kapitel die Kennzahlen für das Jahr 2016 aus.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2017 erscheint im Juni 2018.

### **Environmental Performance Measures**

#### **Energieverbrauch im Geschäftsbetrieb**

Die Umweltkennzahlen für den Geschäftsbetrieb von Vonovia umfassen den Fuhrpark (Kraftstoffverbrauch) sowie die Hauptzentrale in Bochum (Stromverbrauch und Heizenergie). Wir planen, im nächsten Berichtszeitraum auch die Energieverbräuche unserer beiden Kundencenter in Duisburg und Dresden einzubeziehen und so unsere Datengrundlage für den Geschäftsbetrieb weiter auszubauen. Derzeit liegen uns die Energieverbräuche in den Kundencentern noch nicht vor.

### **Energieverbrauch im Geschäftsbetrieb**

Kennzahlen	Einheit	2015	2016	EPRA	GRI Standards
<b>Energieverbrauch Geschäftsbetrieb Vonovia</b>					
Energieverbrauch gesamt*	MWh	50.603,4	59.977,1	-	302-1
<b>Kraftstoffverbrauch</b>					
Kraftstoffverbrauch gesamt**	MWh	44.975,2	54.284,6		
Benzin	MWh	2.156,2	2.465,8		
Diesel	MWh	42.819,0	51.818,8	Fuels-Abs	302-1
<b>Indirekte Energie</b>					
Indirekte Energie gesamt***	MWh	5.628,3	5.692,5	-	
Stromverbrauch gesamt	MWh	2.523,0	2.424,1	Elec-Abs	
Heizanlage gesamt****	MWh	3.105,3	3.268,4	DH&C-Abs	302-1
Energieintensität***	MWh/m <sup>2</sup>	0,27	0,27	Energy-Int	302-3 CRE1

\* Der von den BHKWs und PV-Anlagen erzeugte Strom wird ins Netz eingespeist. Vonovia verkauft keinen Strom.

\*\* Die Kraftstoffverbräuche beziehen sich ausschließlich auf den Vonovia Fuhrpark. Es wurden keine Kraftstoffe aus erneuerbaren Quellen verwendet.

\*\*\* Der Verbrauch an indirekter Energie sowie die Energieintensität beziehen sich ausschließlich auf die Konzernzentrale in Bochum (21.200 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche).

\*\*\*\* Die Heizkesselanlage der Hauptverwaltung wird über ENGIE Deutschland GmbH betrieben. Vonovia kauft die Wärme (aus Erdgas) über ein „Contracting-Modell“ ein.

Kennzahlen	Einheit	2015	2016	EPRA	GRI Standards
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen Geschäftsbetrieb Vonovia</b>					
<b>Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 1)</b>					
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen gesamt*	t CO <sub>2</sub>	11.974,4	14.453,4		
Benzin	t CO <sub>2</sub>	567,4	648,9		
Diesel	t CO <sub>2</sub>	11.407,0	13.804,5	GHG-Dir-Abs	305-1
<b>Indirekte CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 2)</b>					
Indirekte CO <sub>2</sub> -Emissionen gesamt**	t CO <sub>2</sub>	1.974,7	1.954,6		
aus Stromverbrauch gesamt	t CO <sub>2</sub>	1.349,8	1.296,9		
aus Heizanlage	t CO <sub>2</sub>	624,9	657,7	GHG-Indir-Abs	305-2
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter</b>	<b>t CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>305-4 CRE3</b>

\* Die direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen beziehen sich ausschließlich auf den Fuhrpark. Der Anstieg der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Fuhrpark ist auf den Anstieg der Fahrzeugflotte um 25% zurückzuführen. Quelle der THG-Emissionsfaktoren: Umweltbundesamt 2016; einbezogene Treibhausgase: CO<sub>2</sub>

\*\* Die indirekten CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie die Intensität der Emissionen beziehen sich ausschließlich auf die Konzernzentrale in Bochum (21.200 m<sup>2</sup> NettoGESCHÖSSFLÄCHE). Quelle der THG-Emissionsfaktoren: Umweltbundesamt 2016; einbezogene Treibhausgase: CO<sub>2</sub>

Kennzahlen	Einheit	2015	2016	EPRA	GRI Standards
<b>Wasser und Abwasser Geschäftsbetrieb Vonovia</b>					
<b>Wassernutzung gesamt*</b>					
Wassernutzung gesamt*	m <sup>3</sup>	11.598	11.098	Water-Abs	303-1
Wasserintensität von Gebäuden	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,55	0,52	Water-Int	CRE2
Abwassereinleitungen* gesamt	m <sup>3</sup>	9.996,0	11.089	-	306-1

\* Der Wasserverbrauch bezieht sich ausschließlich auf die Konzernzentrale in Bochum, Abrechnungszeitraum 17.02.2016 bis 23.02.2017. Vonovia bezieht in der Zentrale ausschließlich Wasser aus der kommunalen Versorgung. Alle Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Verbrauch gem. Grundsteuerjahresbescheid der Stadt Bochum.

Kennzahlen	Einheit	2015	2016	EPRA	GRI Standards
<b>Abfall und Recycling Geschäftsbetrieb Vonovia</b>					
<b>Ungefährliche Abfälle</b>					
Ungefährliche Abfälle	t	74,2	71,5		
Recycling	t	36,8	36,8		
Restmüll	t	37,4	34,7	Waste-Abs	306-2

Die Abfallkennzahlen beziehen sich ausschließlich auf die Konzernzentrale in Bochum. Gefährliche Abfälle fallen bei uns im Rahmen von Sanierungen an. Die genaue Menge wird jedoch nicht erfasst.

### Energieverbrauch im Bestand

Wenn nicht anders angegeben, beziehen sich die Kennzahlen auf 100 % der Mieteinheiten, d. h. 360.513 Wohn- und Gewerbeeinheiten (2015) bzw. 333.381 Wohn- und 3.405 Gewerbeeinheiten (2016). Die relativen Kennzahlen (Intensitätskennzahlen) werden pro Mieteinheit angegeben. Diese Einheit wurde gewählt, da

die Quadratmeterzahlen der Allgemeinflächen nicht vorliegen und die Verbräuche nicht auf Wohn- und Allgemeinflächen aufgeteilt werden können. Da die Wohnungen von Vonovia insgesamt hinsichtlich Größe und Ausstattung sehr ähnlich sind, ermöglicht diese Bezugsgröße eine Vergleichbarkeit über die Jahre.

Kennzahlen	Einheit	2015	2016	EPRA	GRI Standards	Like-for-like (LfL)			
						2015	2016	Scope	EPRA
<b>Energieverbrauch im Bestand</b>									
Energieverbrauch gesamt*	MWh	1.807.785,0	1.963.606,1	-	302-1	-	-	-	-
Energie-Intensität gesamt	MWh/ Miet- einheit	5,01	5,83			-	-	-	-
Intensität Allgemein- flächen (Strom)	MWh/ Miet- einheit	0,13	0,15			-	-	-	-
Intensität in den Miet- einheiten (Erdgas, Heizöl, Fernwärme)*	MWh/ Miet- einheit	4,88	5,68	Energy- Int	302-3	-	-	-	-
<b>Energieverbrauch auf den Allgemeinflächen</b>									
Stromverbrauch gesamt	MWh	47.100,0	51.600,0**			28.049,3	27.321,5**	161.780 ME	
davon aus nicht- erneuerbaren Quellen***	MWh	32.557,4	28.806,7			-	-	-	
	%	69,1	55,8			-	-	-	
davon aus erneuer- baren Quellen***	MWh	14.542,6	22.793,3			-	-	-	
	%	30,9	44,2			-	-	-	
Region Mitte	MWh	-	7.298,3			5.171,7	5.141,2	34.117 ME	
Region Nord	MWh	-	9.243,7			7.091,4	6.568,8	34.605 ME	
Region Ost	MWh	-	5.707,5			2.364,3	2.344,8	11.024 ME	
Region Süd	MWh	-	7.720,9			4.379,9	4.258,8	20.954 ME	
Region Südost	MWh	-	606,4			553,9	533,3	4.242 ME	
Region West	MWh	-	13.068,1	Elec- Abs	302-1	8.487,2	8.292,1	56.837 ME	Elec- LfL
Region Zentral	MWh	-	43,8			1,0	1,0	1 ME	

Die Stromverbräuche für die absoluten Werte für 2015 beziehen sich auf die Allgemeinflächen von 360.513 Mieteinheiten (100%, Wohnen und Gewerbe) und für 2016 auf die Allgemeinflächen von 333.381 Wohneinheiten (100%) und 3.405 gewerblichen Einheiten (100%).

\* Die absoluten Werte 2015 und 2016 sind aufgrund der ungenauen Verbrauchswerte des Jahres 2015, vor allem bedingt durch den Zusammenschluss mit der Gagfah, nicht unmittelbar miteinander vergleichbar. Auch nach der vollständigen Konsolidierung der ehem. Gagfah war eine rückwirkende Neuberechnung aufgrund der fehlenden Datenbasis nicht möglich. Die Vergleichbarkeit wird daher erst ab dem nächsten Berichtsjahr gegeben sein.

\*\* 2016 wurden 51.600,0 MWh Strom von Vonovia eingekauft. Davon konnten 85 % regional zugeordnet werden. Dies entspricht ca. 243.583 Mietobjekten. Eine 100 %ige Zuordnung ist nicht möglich, da ein Stromzähler auch zwei Häuser versorgen kann.

Die übrigen 15 % befinden sich noch in der Erfassung (hauptsächlich Südost) und können derzeit nicht regional verteilt werden.

Für die Like-for-like-Betrachtung wurden insgesamt 161.780 Mieteinheiten herangezogen. Dies entspricht rund 48 % der Wohn- und Gewerbeeinheiten 2016.

\*\*\* Die Angaben wurden für 67 % des Stromverbrauchs aus dem Energiemix unseres größten Stromversorgers berechnet. Die übrigen 33 % wurden auf Basis der Durchschnittswerte für Deutschland für 2015 und 2016 der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e. V. berechnet.

Kennzahlen	Einheit	2015	2016	EPRA	GRI Standards	Like-for-like (LfL)		Scope	EPRA
						2015	2016		
<b>Energieverbrauch in den Mieteinheiten</b>									
Energieverbrauch in den Mieteinheiten gesamt*	MWh	1.760.685,0	1.912.006,2	-		1.552.011,7	1.597.999,3	s. Erdgas, Heizöl und Fernwärme	-
Brennstoffe gesamt	MWh	1.220.685,0	1.205.006,1			1.117.706,4	1.145.598,0	s. Erdgas und Heizöl	
davon aus nicht-erneuerbaren Quellen	MWh	1.217.685,0	1.205.006,2			1.117.706,4	1.145.598,0	s. Erdgas und Heizöl	
Erdgas	MWh	1.104.000,0	1.090.000,0			1.021.652,5	1.045.596,6	121.407 ME	
Region Mitte	MWh	-	206.382,1			197.821,3	202.457,6	22.776 ME	
Region Nord	MWh	-	236.902,7			229.939,5	235.328,5	25.263 ME	
Region Ost	MWh	-	70.633,8			68.234,1	69.833,2	9.459 ME	
Region Süd	MWh	-	162.058,8			152.124,6	155.689,9	16.760 ME	
Region Südost	MWh	-	37.134,2			35.995,7	36.839,3	5.084 ME	
Region West	MWh	-	349.861,2			337.537,2	345.448,0	42.065 ME	
Region Zentral	MWh	-	1.654,2			-	-	-	
Heizöl	MWh	113.685,0	115.006,1			96.054,0	100.001,4	9.904 ME	
Region Mitte	MWh	-	15.324,1			14.719,2	15.324,1	1.497 ME	
Region Nord	MWh	-	18.328,4			17.604,9	18.328,4	1.847 ME	
Region Ost	MWh	-	27.063,7			25.995,4	27.063,7	2.787 ME	
Region Süd	MWh	-	9.638,7			9.120,2	9.495,0	813 ME	
Region Südost	MWh	-	242,7			233,2	242,7	22 ME	
Region West	MWh	-	29.613,3			28.381,1	29.547,5	2.938 ME	
Region Zentral	MWh	-	-			-	-	-	
davon aus erneuerbaren Quellen (Biogas)	MWh	3.000,0	-	Fuels-Abs		-	-	-	Fuels-LfL
%		0,25	-			-	-	-	
davon Fernwärme**/***	MWh	540.000,0***	707.000,0			434.305,3	452.401,3	59.102 ME	
Region Mitte	MWh	-	46.644,5			44.778,7	46.644,5	5.625 ME	
Region Nord	MWh	-	84.910,5			81.451,9	84.845,7	10.759 ME	
Region Ost	MWh	-	64.481,7			61.902,4	64.481,7	8.455 ME	
Region Süd	MWh	-	36.948,0			35.179,4	36.645,2	4.550 ME	
Region Südost	MWh	-	125.666,1			120.639,4	125.666,1	17.803 ME	
Region West	MWh	-	96.530,9	DH&C-Abs	302-2	90.353,4	94.118,1	11.910 ME	DH&C-LfL
Region Zentral	MWh	-	-			-	-	-	

Die Verbräuche von Erdgas, Heizöl und Fernwärme beziehen sich auf die Wohn- und Gewerbeinheiten. 2015: 360.513 Mieteinheiten (100 %, Wohnen und Gewerbe); 2016: 333.381 Wohneinheiten (100 %) und 3.405 gewerblichen Einheiten (100 %).

Der Erdgasverbrauch (absolut) 2015 bzw. 2016 ergibt sich aus dem konsolidierten Verbrauch aller Heizzentralen. Für die regionale Verteilung wurden 97 % des Gesamtvolumens an MWh Erdgasverbrauch herangezogen. Die restlichen 3 % befinden sich noch in der Erfassung und können regional nicht aufgeteilt werden. In Summe werden 122.814 Mieteinheiten versorgt.

Für die Like-for-like-Betrachtung wurden insgesamt 121.407 Mietobjekte herangezogen. Dies entspricht 99 % der mit Erdgas versorgten Mieteinheiten.

Der Heizölverbrauch (absolut) 2015 bzw. 2016 ergibt sich aus dem konsolidierten Verbrauch aller Heizzentralen. Für die regionale Verteilung wurden 87 % des Gesamtvolumens an MWh Heizölverbrauch herangezogen. Die restlichen 13 % befinden sich noch in der Erfassung und können regional nicht aufgeteilt werden. In Summe werden 11.303 Mieteinheiten mit Heizöl versorgt.

Für die Like-for-like-Betrachtung wurden insgesamt 9.904 Mietobjekte herangezogen. Dies entspricht 88 % der mit Heizöl versorgten Mieteinheiten.

\* Die absoluten Werte 2015 und 2016 sind aufgrund der ungenauen Verbrauchswerte des Jahres 2015, vor allem bedingt durch den Zusammenschluss mit der Gagfah, nicht unmittelbar miteinander vergleichbar. Auch nach der vollständigen Konsolidierung der ehem. Gagfah war eine rückwirkende Neuberechnung aufgrund der fehlenden Datenbasis nicht möglich. Die Vergleichbarkeit wird daher erst ab dem nächsten Berichtsjahr gegeben sein. Für die regionale Verteilung des Fernwärmeverbrauchs (2016) wurden nur die tatsächlichen Verbräuche, nicht die geschätzten, herangezogen.

\*\* Hochrechnung auf Gesamtbestand bzw. noch nicht erfasste Fernwärmestationen anhand der vorliegenden Verbräuche der erfassten Stationen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für 2015 wurde ein tatsächlich entstandener Verbrauch von 270 GWh auf den Gesamtbestand hochgerechnet. Für 2016 wurde entsprechend vorgegangen und ein tatsächlich entstandener Verbrauch von 455 GWh auf den Gesamtbestand hochgerechnet.

\*\*\* Dieser Wert wurde gegenüber dem Vorjahr korrigiert.

Kennzahlen	Einheit	2015	2016	EPRA	GRI Standards	Like-for-like (Lfl)			
						2015	2016	Scope	EPRA
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bestand</b>									
CO <sub>2</sub> -Emissionen gesamt	t CO <sub>2</sub>	408.734,8	437.436,3	-	-	-	-	-	-
CO <sub>2</sub> -Intensität gesamt	t CO <sub>2</sub> /Miet-einheit	1,13	1,30			-	-	-	-
CO <sub>2</sub> -Intensität nur Allgemeinflächen (Strom)	t CO <sub>2</sub> /Miet-einheit	0,07	0,07			-	-	-	-
CO <sub>2</sub> -Intensität nur in den Mieteinheiten (Heizöl, Erdgas, Fernwärme)	t CO <sub>2</sub> /Miet-einheit	1,07	1,23	GHG-Int	305-4	-	-	-	-
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen nur Allgemeinflächen</b>									
CO <sub>2</sub> -Emissionen gesamt aus Stromverbrauch gesamt	t CO <sub>2</sub>	24.283,3	22.178,2	GHG-Indir-Abs	305-2	135.157,3	114.238,1	s. Strom	GHG-Indir-LfL
CO <sub>2</sub> -Emissionen in den Mieteinheiten									
CO <sub>2</sub> -Emissionen gesamt*	t CO <sub>2</sub>	384.451,4	415.258,1			235.422,0	241.391,4	s. Heizöl und Erdgas	
davon aus nicht-erneuerbaren Quellen	t CO <sub>2</sub>	252.454,6	249.989,2			235.422,0	241.391,4	s. Heizöl und Erdgas	
Erdgas	t CO <sub>2</sub>	222.169,0	219.351,6			209.833,2	214.751,0	121.407 ME	
Heizöl	t CO <sub>2</sub>	30.285,7	30.637,6			25.588,8	26.640,4	9.904 ME	
davon aus erneuerbaren Quellen	t CO <sub>2</sub>	978,3	-	GHG-Dir-Abs		-	-	-	GHG-Dir-LfL
Biogas	t CO <sub>2</sub>	978,3	-	GHG-Dir-Abs		-	-	-	GHG-Dir-LfL
davon aus Fernwärme gesamt*	t CO <sub>2</sub>	131.018,5	165.268,9	Abs	305-3	120.419,3	101.036,6	59.102 ME	GHG-Indir-LfL

In die Berechnung einbezogene Treibhausgase: CO<sub>2</sub>

Quellen der Emissionsfaktoren: Heizöl, Erdgas, Biogas: Umweltbundesamt, Kohlendioxid-Emissionsfaktoren für die deutsche Berichterstattung atmosphärischer Emissionen, 1990–2014

Fernwärme: Bayrisches Landesamt für Umwelt 2016 Durchschnittswert für Deutschland (für 63,35 % des Verbrauchs) und Daten der Energieversorger nach Anteil am Verbrauch (32%, 2015: 44,4 gCO<sub>2</sub>/kwh, 2016: 28,9 gCO<sub>2</sub>/kwh; 4,65 %, 2015: 262 gCO<sub>2</sub>/kwh, 2016: 178 gCO<sub>2</sub>/kwh)

Strom: Strommixdeutschland 2015 335 gCO<sub>2</sub>/kwh (33 % des Verbrauchs), Daten des größten Energieversorgers, 2015: 506 gCO<sub>2</sub>/kwh, 2016: 378 gCO<sub>2</sub>/kwh)

\* Die Zahlen aus 2015 wurden gegenüber dem Nachhaltigkeitsbericht 2015 an die aktuellen Berechnungen angepasst, da die Daten der Energieversorger dieses Jahr vorlagen. Außerdem wurde der Fernwärmewert korrigiert.

Kennzahlen	Einheit	2015	2016	EPRA	GRI Standards	Like-for-like (LfL)			
						2015	2016	Scope	EPRA
<b>Wasserverbrauch im Bestand</b>									
Wasser Mieteinheiten gesamt	m³	19.038.074,4	20.586.447,6			14.916.773,7	15.137.395,5	141.691 ME	
Region Mitte	m³	4.108.330,0	4.734.580,9			3.547.321,5	3.502.920,0	31.583 ME	
Region Nord	m³	3.243.625,9	2.535.374,5			1.670.166,0	1.737.979,5	21.331 ME	
Region Ost	m³	824.777,5	732.964,2			112.762,0	111.749,3	1.221 ME	
Region Süd	m³	1.820.074,4	2.164.516,8			1.617.364,4	1.651.500,8	21.962 ME	
Region Südost	m³	394.943,4	728.242,6			92.153,3	90.963,9	1.471 ME	
Region West	m³	8.646.323,1	9.680.100,9			7.877.006,6	8.042.282,0	64.123 ME	
Region Zentral	m³	-	10.648,3	Water-Abs	303-1	-	-	-	Water-LfL
Wasserintensität	m³/Miet-einheit	112,00	102,21	Water-Int	CRE2	-	-	-	-

Zur Berechnung der absoluten Kennzahlen wurden 169.983 Mieteinheiten für 2015 bzw. 201.412 Mieteinheiten für 2016 herangezogen, bei denen sowohl die Position Wasser als auch Abwasser getrennt voneinander anhand der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden konnten. Der Verbrauch bezieht sich auf die Miet- und Allgemeinflächen. Es kann nur der Verbrauch pro Abnahmestelle erfasst werden, eine getrennte Darstellung von Miet- und Allgemeinflächen ist nicht möglich.

Der Verbrauch in m³ wurde anhand von regionalen Durchschnittspreisen pro m³ berechnet. Dazu wurden Durchschnittswerte der drei größten Versorger pro Region gebildet.

Für die Like-for-like-Betrachtung wurden 141.691 Mieteinheiten herangezogen, bei denen sowohl die Position Wasser als auch Abwasser getrennt voneinander anhand der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden. Die Verbrauchsberechnung erfolgte analog der absoluten Werte. Dies entspricht 42 % der Wohn- und Gewerbeeinheiten 2016.

Kennzahlen	Einheit	2015	2016	EPRA	GRI Standards	Like-for-like (LfL)			
						2015	2016	Scope	EPRA
<b>Abwasseraufkommen im Bestand</b>									
Abwasser Mieteinheiten gesamt	m³	15.134.412,6	17.869.241,7			-	-	-	-
Region Mitte	m³	3.460.747,3	3.975.200,1			-	-	-	-
Region Nord	m³	2.352.553,6	2.750.591,2			-	-	-	-
Region Ost	m³	159.247,0	538.408,4			-	-	-	-
Region Süd	m³	2.070.293,7	2.343.064,0			-	-	-	-
Region Südost	m³	185.746,6	671.608,9			-	-	-	-
Region West	m³	6.905.824,4	7.577.962,5			-	-	-	-
Region Zentral	m³	-	12.406,6	Water-Abs	306-1	-	-	-	-

Herangezogen wurden 170.064 Mieteinheiten für 2015 bzw. 200.998 Mieteinheiten für 2016, bei denen sowohl die Position Wasser als auch Abwasser getrennt voneinander anhand der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden konnten. Das Abwasseraufkommen bezieht sich auf die Miet- und Allgemeinflächen. Es kann nur das Aufkommen pro Abnahmestelle erfasst werden, eine getrennte Darstellung von Miet- und Allgemeinflächen ist nicht möglich.

Das Aufkommen in m³ wurde anhand von regionalen Durchschnittspreisen pro m³ berechnet. Dazu wurden Durchschnittswerte der drei größten Versorger je Region gebildet.

Kennzahlen	Einheit	2015	2016	Einheit	2015	2016	EPRA	GRI Standards
<b>Abfallaufkommen im Bestand</b>								
Abfallaufkommen in den Mieteinheiten gesamt	t	515.245,9	480.999,7	m³	4.636.654,0	4.328.476,0		
Restmüll gesamt	t	130.347,7	121.684,1	m³	1.303.477,1	1.216.840,7		
Altpapier gesamt	t	221.591,1	206.862,9	m³	1.303.477,1	1.216.840,7		
„Grüner Punkt“ (Recycling)	t	46.925,5	43.806,3	m³	1.564.172,5	1.460.208,8		
Biomüll gesamt	t	116.381,9	108.646,5	m³	465.527,5	434.585,9		306-2
Recyclingquote	%	74,7	74,7	%	71,9	71,9	Waste-Abs	-

Das Abfallaufkommen beruht auf Schätzwerten für 357.117 Wohnungen (2015) bzw. 333.381 Wohnungen (2016). Basis für die Schätzung sind wöchentliche Durchschnittswerte pro Mieteinheit und Abfallart. Diese Durchschnittswerte beruhen auf den bereitgestellten Abfallcontainern und deren Volumen, nicht auf der tatsächlichen Füllmenge der Container. Diese Werte liegen nur in Volumen, nicht als Gewicht vor, wie in Deutschland üblich. Die Angaben in Tonnen beruhen deswegen auf Umrechnungsfaktoren pro Abfallart (Restmüll: 0,1 kg/t, Altpapier 0,17 kg/t, „Grüner Punkt“: 0,03; Biomüll 0,25).

Die Werte entsprechen nicht dem tatsächlichen Abfallaufkommen in den Haushalten, da nicht der gesamte Abfall der Mieteinheiten in den von Vonovia bereitgestellten Containern entsorgt wird: Altpapier wird zusätzlich in öffentlichen Depotcontainern entsorgt, der Recyclingmüll auch in gelben Säcken und Biomüll kann auch für die eigene Kompostierung genutzt werden.

Auf eine Like-for-like-Berechnung wurde verzichtet, da die Werte für 2015 und 2016 jeweils auf Schätzwerten beruhen und die Basis für die Schätzungen in der LfL-Betrachtung identisch zu der für die absoluten Zahlen wäre.

Kennzahlen	Einheit	2015	2016	EPRA
<b>Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten</b>				
Nach Wohnfläche*	m²	22.055.779	20.626.016	
	m²	20.456.704	20.219.331	
davon mit Energieausweisen	%	93	98	Cert-Tot
<b>Nach Gebäuden</b>				
Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten**	Anzahl	48.193	46.407	
	Anzahl	99	91	
davon Energilevel A+	%	0,21	0,20	
	Anzahl	140	195	
davon Energilevel A	%	0,29	0,42	
	Anzahl	1.918	2.397	
davon Energilevel B	%	3,98	5,17	
	Anzahl	5.584	6.225	
davon Energilevel C	%	11,59	13,41	
	Anzahl	8.852	9.404	
davon Energilevel D	%	18,37	20,26	
	Anzahl	8.959	8.932	
davon Energilevel E	%	18,59	19,25	
	Anzahl	8.230	7.768	
davon Energilevel F	%	17,08	16,74	
	Anzahl	5.071	4.450	
davon Energilevel G	%	10,52	9,59	
	Anzahl	6.777	5.984	
davon Energilevel H	%	14,06	12,89	
	Anzahl	2.563	961	
Nicht ausgewiesen***	%	5,32	2,07	Cert-Tot

\* Einbezogen wurden nur Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser. Nicht mit einbezogen sind Gewerbe, Altenheime, Wohnheime und sonstige Sonderimmobilien.

\*\* 48.193 Gebäude (2015) entsprechen der Wohnfläche von 20.456.704 m² (93 % der Gesamtwohnfläche von 22.055.779 m²) bzw. 46.407 Gebäude (2016) entsprechen der Gesamtwohnfläche von 20.219.331 m² (98 % der Gesamtwohnfläche von 20.626.016 m²).

\*\*\* Für 2.563 Gebäude (2015) bzw. 961 Gebäude (2016) sind keine eindeutig zuordnbare Angaben zu Energieausweisen oder Energilevel vorhanden.

# Glossar

## **Bereinigtes EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)**

Das bereinigte EBITDA ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen, (einschließlich der Erträge aus übrigen, operativen Beteiligungen), das um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder 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.

## **Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung**

Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wird errechnet, indem die operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung und die Aufwendungen für Instandhaltung von den im Segment Bewirtschaftung erfassten Mieteinnahmen subtrahiert werden.

## **Bereinigtes EBITDA Value-add Business**

Das bereinigte EBITDA Value-add Business (vormals bereinigtes EBITDA Extension) wird errechnet, indem die operativen Kosten von den Erträgen des Segments abgezogen werden. Anmerkung: Die Bezeichnung des Segments wurde geändert, ohne dass es inhaltliche Änderungen in der Segmentdefinition gab.

## **Bereinigtes EBITDA Operations**

Das bereinigte EBITDA Operations errechnet sich durch Subtraktion des bereinigten EBITDA Vertrieb von dem bereinigten EBITDA der Gruppe.

## **Bereinigtes EBITDA Vertrieb**

Das bereinigte EBITDA Vertrieb errechnet sich durch Subtraktion aller betrieblichen Aufwendungen (ohne Gemeinkosten), die im Zusammenhang mit Verkaufstätigkeiten entstehen, von dem von der Gruppe generierten Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sowie durch Anpassung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien an bestimmte Neuklassifizierungs- und Zeiteffekte.

## **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 (European Public Real Estate Association)**

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.

## **EPRA NAV/Bereinigter 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/zur Veräußerung gehaltener Immobilien, den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente sowie die latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente adjustiert. Zur Erhöhung der Transparenz wird ebenfalls ein sogenannter bereinigter NAV ausgewiesen, bei dem der vollständige Goodwill eliminiert wird.

#### **EPRA Kennzahlen**

Hinsichtlich der Erläuterung der EPRA Kennzahlen verweisen wir auf das Kapitel Berichterstattung nach EPRA. → S. 229 ff.

#### **Fair Value (Verkehrswert)**

Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Zeitwert eines Vermögensgegenstands. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

#### **FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit)**

Das FFO stellt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts. Neben dem bereinigten EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie 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.

#### **FFO 1/FFO 2/AFFO**

Vonovia unterscheidet zwischen

**FFO 1:** Das Periodenergebnis bereinigt um das bereinigte Ergebnis aus Vertrieb, die Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sondereinflüsse, das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, latente und aperiodische laufende Steuern (Steueraufwand/-ertrag), Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungs-zinsen, Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten, die Aufzinsung von Rückstellungen insbesondere Pensions-rückstellungen, sowie sonstige nicht nachhaltig anfallende aperiodische Zinsaufwendungen und -erträge.

Bei dem **FFO 2** wird das Bereinigte EBITDA Vertrieb zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet und

um die auf den Vertrieb entfallenen FFO-Steuern korrigiert.

**AFFO** bezeichnet das investitionsbereinigte FFO 1, bei dem das FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.

#### **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 leer stehender 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, Forderungen aus Verkäufen, zuzüglich Kaufpreise für ausstehende Ankäufe zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands, 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.

#### **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 inkl. der Wärme- und Stromversorgung. Beispiele 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. Fassadendämm-

mung, 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. barriearamer 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 ( $\text{€}/\text{m}^2$ ) 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. Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die monatliche Ist-Miete ( $\text{€}/\text{m}^2$ ) like-for-like bezeichnet die monatliche Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia war, d. h. Portfolioänderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Ist-Miete like-for-like nicht berücksichtigt. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich die organische Mietsteigerung.

#### **Portfoliocluster Verkauf**

Im Portfoliocluster „Verkauf“ liegt unser Schwerpunktinteresse im Verkauf von Immobilien in Lagen mit mittel- bis langfristig unterdurchschnittlichem Entwicklungspotenzial an private und institutionelle Investoren. Ausschlaggebend für die begrenzten Potenziale ist vor allem eine unterdurchschnittliche Objektbeschaffenheit in Kombination mit einer ebenso unterdurchschnittlichen Lagequalität. Es enthält Standorte und Objekte, die im Rahmen der aktuellen, umfassenden Überprüfung des Gesamtportfolios als nicht zwingend notwendig zur weiteren strategischen Entwicklung identifiziert wurden.

#### **Portfoliocluster Privatisierung**

Im Portfoliocluster „Privatisierung“ liegt unser Schwerpunktinteresse in der Generierung zusätzlichen Mehrwerts durch Privatisierung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem Aufschlag gegenüber dem Verkehrswert.

#### **Rating**

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Ratingagenturen vorgenommen.

#### **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 Good-wills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Zahlungsmittelgenerierender Einheiten (ZGE) generiert.

# Finanzkalender

# Kontakt

## 6. März 2018

Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2017

## 3. Mai 2018

Veröffentlichung der 3-Monats-Kennzahlen 2018

## 9. Mai 2018

Hauptversammlung

## 2. August 2018

Veröffentlichung der Halbjahres-Kennzahlen 2018

## 6. November 2018

Veröffentlichung der 9-Monats-Kennzahlen 2018

## 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 2017 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.

## 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

### 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)

### 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)

## Impressum

Herausgeber:  
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:  
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:  
EnglishBusiness AG, Hamburg

Fotografie:  
Vonovia; Markus Altmann; Jan Eric Euler; Simon Bierwald; Paula Markert; Cathrin Moritz; Jörg Sänger; Thorsten Scherz; Henrik Schipper; Judith Wagner; Jörn Wolter

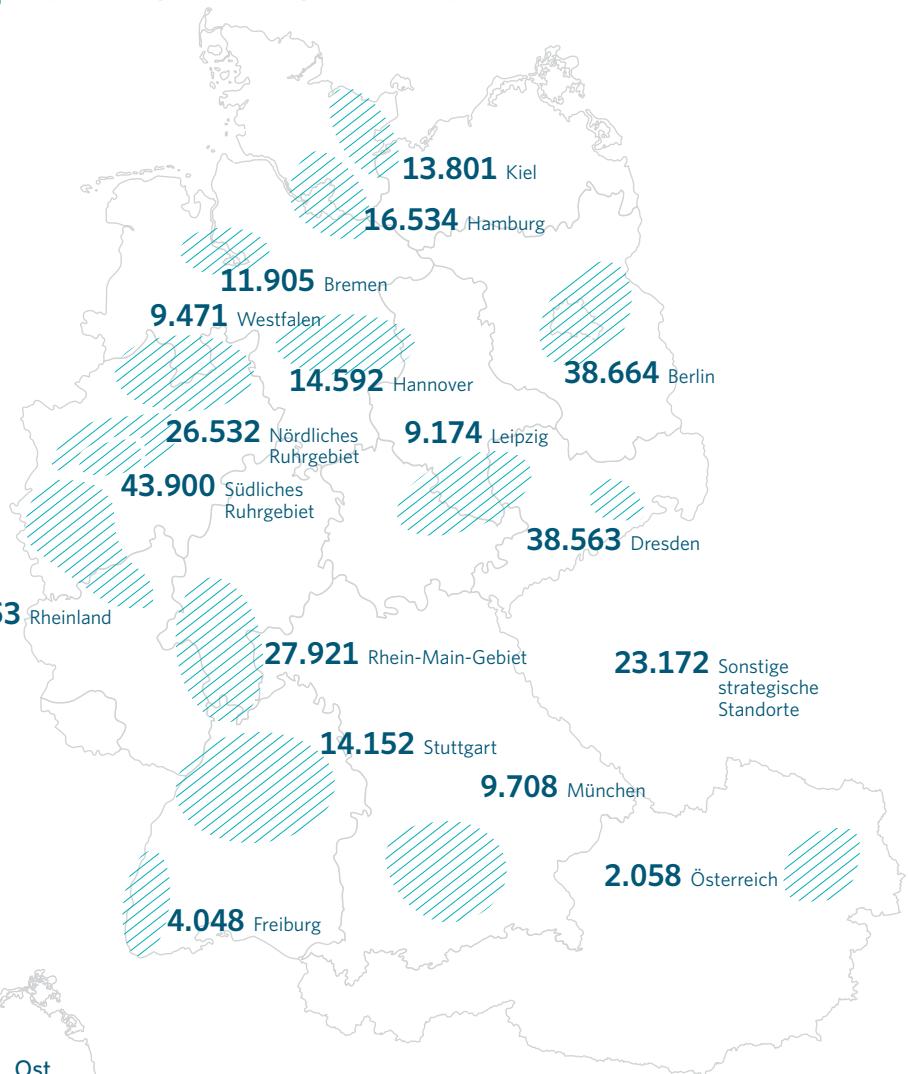
Stand: März 2018  
© Vonovia SE, Bochum

# Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

Anzahl Wohneinheiten

**346.644**

Wohneinheiten (einschließlich  
der Wohneinheiten an sonstigen  
Standorten)



**Geplante  
Bestands-  
investitionen  
2018\***

**~€ 1 Mrd.**

\* inkl. 70 Mio. € für weitere Projekte in Vorbereitung

