

&

stay

on

top

of

VONOVIA



# Kennzahlen

<b>FINANZIELLE KENNZAHLEN</b> in Mio. €	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Mieteinnahmen Rental	1.414,6	1.538,1	1.667,9	1.894,2	2.074,9
Adjusted EBITDA Rental	924,4	1.046,2	1.148,7	1.315,1	1.437,4
Adjusted EBITDA Value-add	37,6	57,0	102,1	121,2	146,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales			62,2	79,1	91,9
Adjusted EBITDA Development			6,7	39,4	84,5
Adjusted EBITDA Total	1.028,7	1.186,5	1.319,7	1.554,8	1.760,1
EBITDA IFRS	838,4	1.083,7	1.271,8	1.534,4	1.579,6
Group FFO			975,0	1.132,0	1.218,6
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia			920,4	1.069,7	1.165,6
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia			40,0	40,0	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner			14,6	22,3	13,0
Group FFO pro Aktie in €*			2,01	2,18	2,25
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	1.323,5	3.236,1	3.434,1	3.517,9	4.131,5
EBT	1.734,5	3.859,8	4.007,4	3.874,3	3.138,9
Periodenergebnis	994,7	2.512,9	2.566,9	2.402,8	1.294,3
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	689,8	828,9	946,0	1.132,5	1.555,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.239,8	416,4	-1.350,1	-3.892,5	-2.505,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.093,1	-2.812,4	-870,5	3.041,5	902,8
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	686,3	792,4	1.124,8	1.569,4	1.971,1
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwährende Investitionen	330,7	320,1	346,2	430,4	481,6
davon Modernisierung	354,1	458,4	712,9	904,7	996,5
davon Neubau	1,5	13,9	65,7	234,3	493,0

<b>BILANZIELLE KENNZAHLEN</b> in Mio. €	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
Verkehrswert des Immobilienbestands	24.157,7	27.115,6	33.436,3	44.239,9	53.316,4
Bereinigter NAV	11.273,5	14.328,2	18.671,1	23.262,6	28.161,9
Bereinigter NAV pro Aktie in €*	24,19	30,75	38,49	44,90	51,93
LTV in %	46,9	41,6	39,8	42,8	43,1

<b>NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Anzahl der bewirtschafteten Wohneinheiten	397.799	392.350	409.275	480.102	494.927
davon eigene Wohnungen	357.117	333.381	346.644	395.769	416.236
davon Wohnungen Dritter	40.682	58.969	62.631	84.333	78.691
Anzahl erworbener Einheiten	168.632	2.815	24.847	63.706	23.987
Anzahl verkaufter Einheiten	15.174	26.631	11.780	15.102	4.784
davon Recurring Sales	2.979	2.701	2.608	2.818	2.607
davon Non-core Disposals	12.195	23.930	9.172	12.284	2.177
Anzahl neu gebauter Wohnungen	28	40	250	1.108	2.092
davon für den eigenen Bestand	28	40	250	638	1.301
davon für den Verkauf an Dritte				470	791
Leerstandsquote in %	2,7	2,4	2,5	2,4	2,6
Monatliche Ist-Miete in €/m²	5,75	6,02	6,27	6,52	6,93
Mietsteigerung organisch in %	2,9	3,3	4,2	4,4	3,9
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	6.368	7.437	8.448	9.923	10.345

<b>EPRA KENNZAHLEN</b> in Mio. €	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
EPRA NAV	13.988,2	17.047,1	21.284,6	26.105,0	29.654,6
EPRA NAV pro Aktie in €*	30,02	36,58	43,88	50,39	54,69
EPRA NNAV	9.739,8	12.034,4	14.657,5	17.669,5	18.554,8
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)	329,2	450,0	572,6	685,3	785,8
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %	4,5	4,1	3,7	3,5	3,3
EPRA-Topped-up-Nettoanfangsrendite (EPRA-„topped-up“ Net Initial Yield) in %	4,5	4,1	3,7	3,5	3,3
EPRA-Leerstandsquote (EPRA Vacancy Rate) in %	2,5	2,2	2,3	2,3	2,4
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	31,9	28,4	26,3	25,9	25,8
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	30,2	27,0	24,8	24,6	24,5

\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

# Inhalt

## & statt oder

- 2 bleiben statt gehen
- 4 mitmachen statt zuschauen
- 6 Nähe statt Distanz
- 8 miteinander statt gegeneinander

## & heißt

- 10 gemeinsam gestalten
- 14 auch an morgen denken
- 16 nach rechts und links schauen
- 18 die anderen mitnehmen

## Unternehmen und Aktie

- 22 Brief des Vorstands
- 26 Bericht des Aufsichtsrats
- 32 Vorstand
- 34 Aufsichtsrat
- 36 Corporate Governance
- 44 Im Überblick
- 46 Vonovia SE am Kapitalmarkt

## Zusammengefasster Lagebericht

- 54 Grundlagen des Konzerns
- 63 Nichtfinanzielle Erklärung
- 77 Portfoliostruktur
- 86 Unternehmenssteuerung
- 90 Wirtschaftsbericht
- 115 Weitere gesetzliche Angaben
- 125 Chancen und Risiken
- 136 Prognosebericht

## Konzernabschluss

- 140 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 141 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 142 Konzernbilanz
- 144 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 146 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 148 Konzernanhang

## Informationen

- 234 Anteilsbesitzliste von Vonovia
- 249 Weitere Angaben zu den Organen
- 252 Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen Abschlussprüfers
- 259 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 260 Berichterstattung nach EPRA
- 267 Glossar
- 270 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

### VERWEISE

auf Seite im Bericht  
→ S. 167

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

### HINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir im Folgenden die männliche Form (generisches Maskulinum). Die entsprechenden Begriffe gelten im Sinne der Gleichberechtigung für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

# & statt oder

Als Teil der Gesellschaft stellen wir uns den Aufgaben des Wohnungsmarkts. Dazu treten wir mit unseren Partnern in den Dialog und übernehmen im Alltag Verantwortung. Wir geben unseren Kundinnen und Kunden ein zeitgemäßes Zuhause und kümmern uns darum, dass sie sich in unseren Quartieren wohlfühlen.

Mindestens  
**jede 3.**

bestehende Wohnung, die neu  
vermietet wird, bauen wir alters-  
gerecht um.



# bleiben statt gehen

Unsere Kunden und  
Kunden werden älter  
—  
Wir sorgen dafür, dass Sie  
auch im Alter lange bei uns  
wohnen können.

**Die Bedürfnisse ändern sich**  
Gerade im Alter ist es wichtig, dass die  
Mietrinnen und Mieter sich in ihrer  
Wohnung sicher bewegen können und  
die Miete den finanziellen Möglichkeiten  
entspricht.

Unsere Kundinnen und  
Kunden werden älter.

—  
**Wir sorgen dafür, dass sie  
auch im Alter lange bei uns  
wohnen bleiben können.**



Mindestens  
jede 3.

bestehende Wohnung, die neu  
vermietet wird, bauen wir alters-  
gerecht um.



#### Die Bedürfnisse ändern sich

Gerade im Alter ist es wichtig, dass die Mieterinnen und Mieter sich in ihrer Wohnung sicher bewegen können und die Miete den finanziellen Möglichkeiten entspricht.

# 12.000

Wohnungen werden wir kurzfristig bauen – dort, wo neuer Wohnraum dringend benötigt wird. → s.70



# mitmachen statt zuschauen

—  
Wir planen neuen Platz.  
Sicher Wohnraum.  
Dabei achten wir besonders  
auf die Bedürfnisse von Familien  
und älteren Menschen.

**Bedarfsgerecht mit Augenmaß**  
Auch in Frankfurt finden Familien  
nur schwer bezahlbaren Wohn-  
raum. Deshalb bauen wir auch  
4-Zimmer-Wohnungen und  
begrenzen den Mietpreis bei  
zahlreichen der neu geplanten  
Wohnungen freiwillig auf 10 Euro  
pro Quadratmeter.

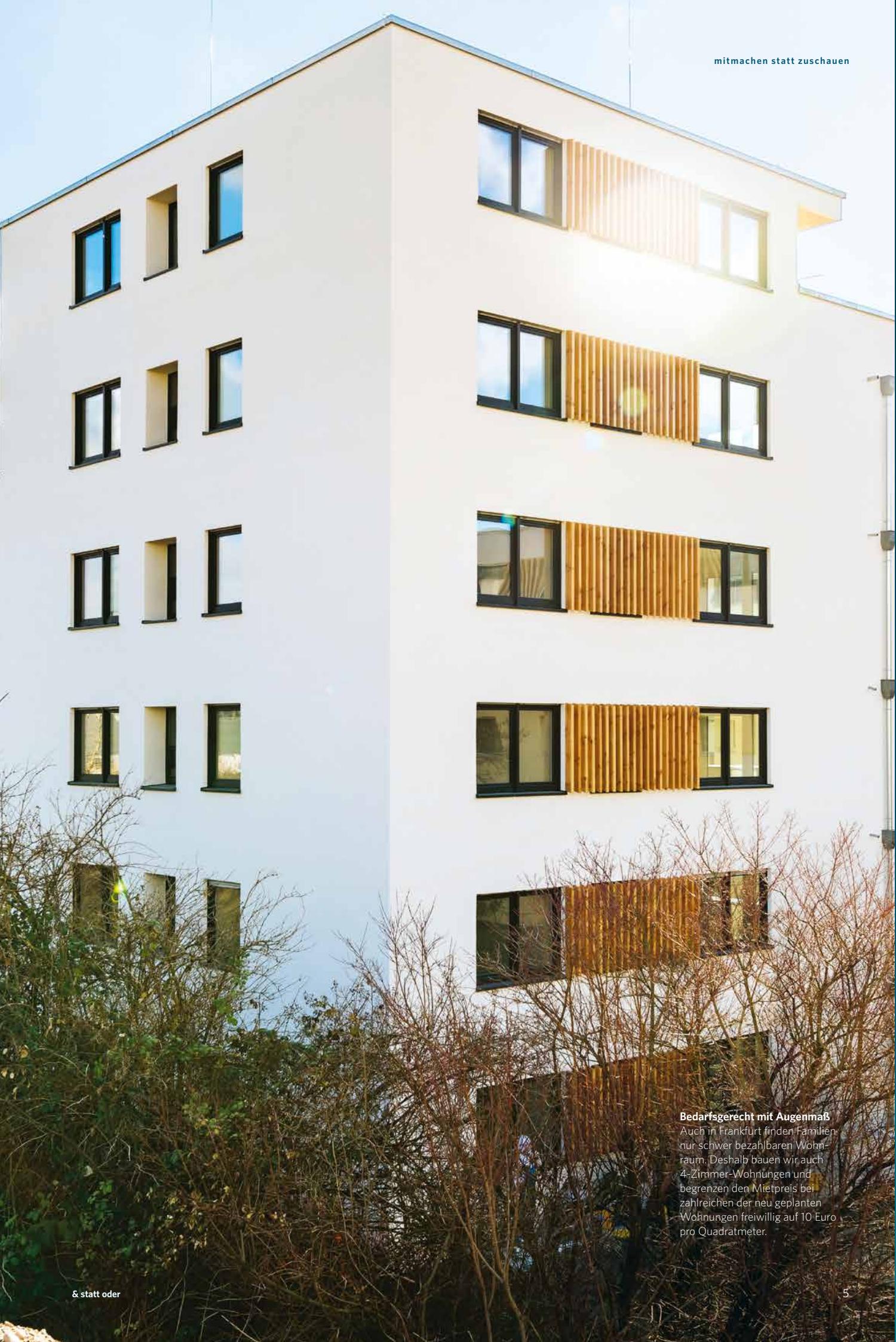
Wir bauen neuen bezahlbaren Wohnraum.

Dabei achten wir besonders auf die Bedürfnisse von Familien und älteren Menschen.

12.000

Wohnungen werden wir kurzfristig bauen – dort, wo neuer Wohnraum dringend benötigt wird. → s.70





**Bedarfsgerecht mit Augenmaß**

Auch in Frankfurt finden Familien nur schwer bezahlbaren Wohnraum. Deshalb bauen wir auch 4-Zimmer-Wohnungen und begrenzen den Mietpreis bei zahlreichen der neu geplanten Wohnungen freiwillig auf 10 Euro pro Quadratmeter.

# 3 von 4 unserer Mitarbeiterin- nen und Mitarbeiter

kümmern sich vor Ort darum, dass sich unsere Kundinnen und Kunden in ihren Quartieren und Wohnungen wohlfühlen.



Wir bieten Ihnen Kunden Möglichkeiten, mit uns zu Kontakt zu treten.

Auch vor Ort sind wir jederzeit für Sie ausprechbar.

# Nähe statt Distanz

## Ein vertrautes Gesicht

Ralf Feuersenger (rechts) begleitet die Menschen im Essener Eltingviertel seit 2015. Er hat die Entwicklung des Vorzeigeg扁tlers mit Ideen und Einsatz mitgestaltet. Heute kennt ihn hier fast jeder.

Wir bieten unseren Kundinnen und Kunden viele Möglichkeiten, mit uns in Kontakt zu treten.

—  
**Auch vor Ort sind wir jederzeit für sie ansprechbar.**

3 von 4  
unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

kümmern sich vor Ort darum, dass sich unsere Kundinnen und Kunden in ihren Quartieren und Wohnungen wohlfühlen.





**Ein vertrautes Gesicht**  
Ralf Feuersenger (rechts) begleitet die Menschen im Essener Eltingviertel seit 2015. Er hat die Entwicklung des Vorzeigekvartiers mit Ideen und Einsatz mitgestaltet. Heute kennt ihn hier fast jeder.

# Auf Augenhöhe

Im direkten Gespräch lassen sich Themen besser klären.  
Gelegenheiten dazu bieten etwa Mieterveranstaltungen.



# mit- einander statt gegen- einander

miteinander statt gegenüber

Kunden sind uns wichtig.

Deshalb suchen wir den  
Dialog und finden immer  
einen gemeinsamen Weg.



## Gemeinsam Lösungen finden

Sebastian Krüger ist Regionalbereichsleiter bei Covestro in Berlin. In Pankendorf lädt er die Bewohnerinnen und -wohner zu Meinungstreffen ein. Hier besprechen sie Ideen und Impulse für die Zukunft in ihrem Quartier.

Unsere Kundinnen und  
Kunden sind uns wichtig.

**Deshalb suchen wir den  
Dialog und finden immer  
einen gemeinsamen Weg.**

-jim

iebräusriε

ttasja

-nøgøg

Auf  
iebräusriε  
Augenhöhe

Im direkten Gespräch lassen sich Themen besser klären.  
Gelegenheiten dazu bieten etwa Mieterveranstaltungen.



18<sup>00</sup> Begrüßung  
18<sup>15</sup> Inhaltliche Einführung  
18<sup>45</sup> Kleingruppenarbeit – PAUSE  
20<sup>00</sup> Ergebnisse und Ausblick  
20<sup>30</sup> Priorisierung

#### Gemeinsam Lösungen finden

Sebastian Krüger ist Regionalbereichsleiter bei Vonovia in Berlin. In Reinickendorf lädt er die Bewohnerinnen und Bewohner zu Mietwerkstätten ein. Hier besprechen sie Ideen und Impulse für die Zukunft in ihrem Quartier.

# Das Projekt Ziekowkiez



Wie geht erfolgreiche Quartiersentwicklung? In Reinickendorf folgt Vonovia eine ganzheitliche Herangehensweise und bindet die Bewohnerinnen und Bewohner mit ein. Das Ziel: ein familien- und generationengerechtes Quartier, das für alle einen erkennbaren Mehrwert bringt.

„Zusammen zum Ziekowkiez“ - unter diesem Motto haben wir gemeinsam mit unseren Mieterinnen und Mietern und dem Bezirksamt Reinickendorf ein Projekt auf den Weg gebracht, über das wir die Wohnsiedlung an der Ziekowstraße in den kommenden Jahren zukunftsweisend weiterentwickeln. In Verbindung damit modernisieren wir die bestehenden Wohnungen. Dies hilft nicht zuletzt beim Klimaschutz.

Umgesetzt werden soll das Vorhaben in mehreren Teilprojekten: Im Zuge einer energetischen Sanierung modernisieren wir zunächst 1.100 bestehende Wohnungen. Dann folgt der Bau von mehr als 500 neuen Wohnungen. Dabei legen wir einen besonderen Schwerpunkt auf generationsübergreifendes Wohnen. Damit sind wir Teil der Lösung für das Problem der Wohnungsknappheit in Berlin. Außerdem ver-

bessern wir die Infrastruktur im Quartier: Das Gesamtkonzept umfasst unter anderem auch den Bau einer weiteren Kita, die Ansiedlung eines zusätzlichen Supermarkts sowie die Neugestaltung der Grünflächen und die Optimierung der Stellplatzsituation.

#### **Dialog von Anfang an**

Die Quartiersentwicklung im Ortsteil Borsigwalde wird den Alltag der dort lebenden Menschen verändern. Deshalb war es uns wichtig, sie frühzeitig in den Prozess einzubeziehen. Sebastian Jung, Geschäftsführer Ost von Vonovia, sagt: „Wir streben eine behutsame und sozialverträgliche Erneuerung des Ziekowkiezes an. Das gelingt uns nur, weil wir durch den Austausch wissen, welche Themen unsere Kundinnen und Kunden besonders bewegen.“



**Mitmachen erwünscht**

Das Angebot der Mieterwerkstatt trifft im Ziekowkiez auf große Resonanz. Auf den drei bisherigen Veranstaltungen brachten die Teilnehmer viele Ideen ein.



**Unser Kiez**

Ein Fünftel aller Mieterinnen und Mieter lebt bereits seit mindestens 20 Jahren im Kiez.  
Ein Siebtel sogar 30 Jahre und länger.

# 1953

Seit den 50er-Jahren bilden die beiden zehn- und vierzehnstöckigen Gebäude den Mittelpunkt der Siedlung an der Ziekowstraße.



Während des Entwicklungsprozesses haben die Bewohnerinnen und Bewohner verschiedene Möglichkeiten, in den Dialog zu treten. Dazu zählt auch die Mieterwerkstatt, bei der die Ziekowkiez-Bewohnerinnen und -Bewohner aktiv an der Gestaltung ihres Quartiers mitarbeiten können.

Die erste Mieterwerkstatt fand im Juni 2019 statt und stand unter dem Thema „Mobilität“: Zunächst präsentierten Experten für Stadt- und Verkehrsplanung Ideen für ein neues Mobilitätsangebot, darunter Konzepte für Carsharing, Fahrradparken und Ladestationen für E-Autos. Danach entwickelten die Mieterinnen und Mieter selbst Ideen für eine neue Ordnung des ruhenden und fahrenden Verkehrs im Quartier und brachten ihre Wünsche ein.

Ein zweiter Werkstattdialog nach der Sommerpause nahm das Thema „Modernisierung“ in den Blick: In Kleingruppen diskutierten die Mieterinnen und Mieter darüber, was ihnen bei der Modernisierung der Wohnungen und Gebäude wichtig ist – aber auch, was im Zuge der Modernisierung sonst noch beachtet werden sollte. Im Ergebnis wurden viele Impulse festgehalten – zur Verwendung von Baumaterialien, zur Beleuchtung der Hauseingänge und Treppenhäuser, zum Fenster- und Türentausch, zum Einsatz von Photovoltaik und Solarthermie, zur Pflege der Grünflächen und zu vielen weiteren Themen bis hin zur allgemeinen Sicherheit.

#### Auch zwischendurch ansprechbar

Ein zentrales, dauerhaftes Dialogangebot ist das Kiezschaufenster. Dabei handelt es sich um einen zentral gelegenen Informations- und Kommunikationsort, an dem das Quartiersteam den Mieterinnen und Mietern an drei Tagen in der Woche für Fragen rund um die Quartiersentwicklung zur Verfügung steht. Bei Bedarf besucht das Vor-Ort-Team die Mieterinnen und Mieter auch in der Wohnung: Über die Haustürgespräche haben wir gut ein Drittel der Haushalte persönlich über den Stand des Vorhabens informiert. Dies alles braucht zwar Zeit, ist aber für die Akzeptanz entscheidend. Wer nicht reden, aber trotzdem informiert sein möchte, kann sich auf einer Webseite auf dem Laufenden halten.

Mit allen anderen Partnern vor Ort, wie etwa den Johannitern, ist Vonovia natürlich auch im Gespräch. Weil das Quartier attraktiv für

Familien werden soll, müssen zum Beispiel ausreichend Kindergartenplätze bereitgestellt werden. Wie die Einrichtungen am besten ausgestattet sein sollten und was noch zu berücksichtigen ist – darüber sprechen wir mit denen, die sie später betreiben.

#### Auf einem Weg, der für alle passt

In der Summe folgt daraus ein klares Signal: Bei der Umsetzung des Projekts Ziekowkiez ist uns wichtig, dass die Mieterinnen und Mieter überzeugt mitgehen und den Weg auch wirtschaftlich mittragen können. Das konstruktive Miteinander hilft am Ende allen – den aktuellen und zukünftigen Kundinnen und Kunden, den Einrichtungen vor Ort und auch dem Bezirk.

#### Gemeinsam im Bilde

Pascal Schrader, Quartiersentwickler bei Vonovia, erläutert das Projekt gerne auch auf dem iPad.



„Wir  
informieren  
als erstes  
immer unsere  
Mieterinnen  
und Mieter.“

ANGELA VON DER WAYDBRINK  
QUARTIERSENTWICKLERIN BEI  
VONOVA

**Information frei Haus**  
Das Format der Haustürgespräche hat sich als persönliches Format der Mieterinformation im Ziekowkiez bewährt.



**Altes im neuen Glanz**  
Auch nach der Modernisierung bleiben die von den Architekten Herbert Noth und Edgar Wedepohl entwickelten Gebäude optischer Mittelpunkt des Quartiers.

#### Altersgerechte Modernisierung

Der Anteil der älteren Menschen in unserer Gesellschaft steigt. Umso wichtiger ist es, dass die Wohnungen wie auch das Wohnumfeld darauf ausgerichtet werden.



# Nachhaltig wohnen

In der Wohnung, auf dem Dach,  
vor der Haustür: Vonovia setzt  
auf ganzheitliche Nachhaltigkeit.

auch an morgen denken

& heißt

Wenn wir uns bei Vonovia mit Nachhaltigkeit befassen, geht es uns bei Weitem nicht nur um ökologische Aspekte. Sonst richten unsere Aufmerksamkeit auf das langfristige Wohlbefinden der Menschen aus, die bei uns wohnen.

Damit sie möglichst lange bei uns leben können, bauen wir heute in Deutschland mehr als jede dritte Wohnung, die wir neu vermieten, altersgerecht um. Darüber hinaus achten wir bei der Sanierung von leerstehenden Wohnungen und der Neugestaltung von Flächen darauf, dass diese barrierearm oder sogar barrierefrei sind. In Anknüpfung daran arbeiten wir inzwischen mit zahlreichen Pflege- und Wohlfahrtsorganisationen zusammen. Denn wenn jemand in seiner Wohnung alt werden möchte, braucht er auch entsprechende Pflegebegleitung. Mit den Johannitern oder der Arbeiterwohlfahrt zum Beispiel kooperieren wir bereits seit vielen Jahren. An zahlreichen Standorten haben sie ihre Anlaufstellen sogar direkt in unseren Gebäuden.

Gleichzeitig möchten wir unseren Kundinnen und Kunden Wohnungen bieten, die sie sich langfristig leisten können. Dazu bringen wir die Bausubstanz Schritt für Schritt energetisch in Schuss. Das hilft dem Klima, kostet die Mieterinnen

# 1.000

Dächer - Über das 2019 gestartete „1.000 Dächer“-Programm werden zukünftig zahlreiche Wohnungen mit Solarstrom versorgt.



#### Für ein Zuhause im Grünen

Mit Baumpflanzungen und der Kooperation mit dem NABU - Naturschutzbund Deutschland e.V. beteiligt sich Vonovia auch an einer ökologisch nachhaltigen Zukunft.

und Mieter aber unter Umständen mehr Geld. Wir haben gelernt, dass wir die Akzeptanz unserer Kundinnen und Kunden und der Gesellschaft insgesamt brauchen, um diese Aspekte auszugleichen. Deshalb gehen wir bei unseren Modernisierungsprojekten mit Augenmaß vor.

Damit unsere Kundinnen und Kunden gerne und auch gerne lange in unseren Quartieren leben, stellen wir auch ein angemessenes Wohnumfeld bereit: für Junge und Alte, Singles und Familien. Hier hilft uns unsere Größe: Als Eigentümer von zusammenhängenden Beständen können wir das Zusammenspiel im Quartier aktiv mitgestalten – über das Integrieren von Spiel- und Grünanlagen, über nutzbringende Gemeinschaftsprojekte mit den Kommunen und über die Zusammenarbeit mit privaten Partnern. Zurzeit setzen wir 13 Quartiersentwicklungen um.

Dabei kommt die Natur auch nicht zu kurz: Zusammen mit Fraunhofer und dem Land NRW entwickeln wir in Bochum-Weitmar gerade ein Quartier der Zukunft. In diesem entsteht ein innovatives Beispiel für die ökologisch und ökonomisch effiziente Energieversorgung in urbanen Quartieren. Verschiedene Technologien werden auf neuartige, intelligente Weise kombiniert, um den Energieverbrauch zu senken und die Sektorenkopplung voranzubringen. Aus dem Projekt ziehen wir wichtige Impulse für die Zukunft.

Zeitgleich entwickeln wir in Weitmar gemeinsam mit dem NABU - Naturschutzbund Deutschland e.V. einen neuen Gestaltungsansatz für Freiflächen, Insektenhotels und Nistplätze.

# Mehr-wert teilen

Über zahlreiche Projekte wollen wir das Gemeinschaftsgefühl vor Ort stärken, zum Beispiel durch Carsharing-Angebote oder gemeinsam genutzte öffentliche Räume voller Kunst und Kultur. Genauso fördern wir die soziale Teilhabe.

Es wird enger auf den Straßen – und damit auch in den Quartieren. Denn für viele Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner bleibt das Auto das bevorzugte Fortbewegungsmittel. Uns als Vermieter stellt das vor eine Herausforderung: Wenn wir Parkplätze bauen, verlieren wir wichtige Freizeit- und Grünflächen. Hinzu kommt, dass wir auf den dafür geeigneten Flächen dringend benötigten Wohnraum schaffen könnten.

Einen Beitrag zur Lösung leisten wir seit bald zwei Jahren mit dem flächengrößten Carsharing-Netzwerk im deutschsprachigen Raum, das wir zusammen mit Flinkster und MOQO anbieten. Nach dem erfolgreichen Anlauf in Stuttgart, Berlin, Frankfurt, Düsseldorf und Dresden erstreckt sich das Angebot inzwischen auf 13 deutsche Städte.

Die Vorteile des Sharing liegen auf der Hand: Die Kosten für die Nutzung liegen deutlich unter den Kosten eines eigenen Fahrzeugs. Darüber hinaus können sich Nutzerinnen und Nutzer genau das Fahrzeug mieten, das sie gerade brauchen: klein und sparsam, wenn es in die Stadt gehen soll, groß und mit entsprechend Stauraum, wenn es etwas zu transportieren gibt.



**Neue Quartiersmitte, neue Skulptur**  
Der Siegerbeitrag des Vonovia Skulpturenwettbewerbs schmückt nun das historische Essener Eltingviertel.

Ehrenamtliches Engagement und die Arbeit gemeinnütziger Organisationen und Vereine bilden das Rückgrat einer stabilen Stadtgesellschaft. So entstehen Räume, in denen Menschen einander alltagsbereichernd begegnen. Wir bringen der Arbeit der Menschen, die sich in diesen Bereichen engagierten, ein hohes Maß an Anerkennung entgegen und unterstützen sowohl auf Unternehmens- als auch auf Regionalebene zahlreiche Projekte. Dabei reicht die Bandbreite von der Förderung von Kunstprojekten – wie etwa dem Skulpturenwettbewerb im Essener Eltingviertel – bis hin zur mietfreien Bereitstellung von Räumlichkeiten für soziale Projekte.

Ein weiteres Beispiel für Unterstützung auf lokaler Ebene ist die Initiative „Vonovia bewegt“: Als wichtiger Arbeitgeber vor Ort unterstützen wir in Duisburg und Dresden Projekte mit Bezug zum sozialen Miteinander mit einem monatlichen Geldbetrag. Auf die Mittel bewerben können sich Organisationen, Projekte und Initiativen, die sich aktiv für gute Nachbarschaften einsetzen und das Miteinander in den beiden Städten stärken. Im Fokus stehen die Bereiche Bildung und Kultur. Wir unterstützen aber auch andere Projekte, die das Zusammenleben vor Ort fördern.

nach rechts und links schauen

& heißt

Im Zuge des Projekts  
„Vonovia bewegt“  
unterstützen wir lokale  
Initiativen und Vereine in  
Duisburg und Dresden.



**„Vielfalt ist unsere Heimat“**  
Die von Vonovia geförderte Licht-  
installation auf dem Hochhaus  
in der Oberhausener Innenstadt  
bringt das Lebensgefühl der Region  
auf den Punkt.

#### Gut betreut

Wir unterstützen bundesweit  
zahlreiche Sozial- und Gesund-  
heitseinrichtungen, wie zum  
Beispiel die Malteser.



**Auftanken von der Haustür**  
Die neuen Möglichkeiten der Mobi-  
lität werden unseren Alltag positiv  
verändern. Mit Carsharing-Angebo-  
ten und Ladestationen unterstützen  
wir diese Entwicklung.

# Füreinander da sein

In unseren Quartieren treffen verschiedene gesellschaftliche Gruppen aufeinander. Wir sorgen durch eine intensive Betreuung dafür, dass sich alle in ihrem Umfeld wohlfühlen, und fördern das aktive Miteinander.

In den vergangenen Jahren sind viele Menschen aus anderen Kulturen zu uns gekommen. Viele von ihnen finden bei uns ihre erste Wohnung. Wir stellen uns darauf ein und kümmern uns um sie. Zum Beispiel helfen wir bei der Überwindung der Sprachbarrieren, indem wir ihnen Unterlagen in verschiedenen Sprachen anbieten. Unsere Mitarbeiter sorgen dafür, dass sich alle neuen Kundinnen und Kunden in ihrem Umfeld wohlfühlen. Dabei ist der Kontakt im Quartier wichtig: Mit Mieterfesten und anderen Veranstaltungen schaffen wir Orte, an denen sich alte und neue Nachbarinnen und Nachbarn begegnen können.

Jungen Menschen geben wir die Möglichkeit, bei uns einen Einstieg in das Berufsleben zu finden. Nach ersten Pilotprojekten mit Jobcentern und Flüchtlingsorganisationen arbeiten wir inzwischen regelmäßig mit Arbeitsagenturen bzw. Jobcentern zusammen, um Geflüchtete zum Beispiel für unseren Technischen Service zu gewinnen. Mittlerweile bewerben sich viele Menschen mit Geflüchteten-Hintergrund bei uns. Dies sehen wir als Chance, denn die kulturelle Vielfalt bereichert unser Unternehmen und ermöglicht uns einen



## Ausbildungschancen bieten

Zurzeit bereiten sich bei uns 473 junge Menschen in 14 Berufszweigen auf das Berufsleben vor.

die anderen mitnehmen

& heißt



„Als Vermieter stehen wir in einer gesellschaftlichen Verantwortung. Dieser wollen wir nachkommen.“

**ROLF BUCH**

VORSITZENDER DES VORSTANDS

Einblick in verschiedenste Kulturen, der wiederum das Verständnis fördert.

Der entscheidende Weg in unsere Gesellschaft führt über den Alltag: Auch hier unterstützen wir – in der Regel über unsere regionalen Teams vor Ort und häufig auch über finanzielle Mittel. Zum Beispiel in Bremen, wo 26 Jugendliche aus Bremen und Diyarbakir (Türkei) an dem Projekt „Mach dich stark“ der St. Petri Kinder- und Jugendhilfe gGmbH teilnahmen. Während des neuntägigen Programms beschäftigten sich die Jugendlichen mit den Themen Berufseinstieg, Jugendarbeitslosigkeit und Zugang zur Bildung. Gemeinsam setzten sie sich mit den Themen Sprache und Kommunikation auseinander und erweiterten ihren kulturellen und persönlichen Horizont.



# 170

Nationen sind in unseren Wohnungen zuhause. Diese Vielfalt bereichert den Alltag in unseren Quartieren.

#### Angekommen

Jordanien bleibt die Heimat. Aber Berlin-Kreuzberg ist das Zuhause für die Familie Bani-Domi.



# Unter- nehmen

## und

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

- 22 Brief des Vorstands
- 26 Bericht des Aufsichtsrats
- 32 Vorstand
- 34 Aufsichtsrat
- 36 Corporate Governance
- 44 Im Überblick
- 46 Vonovia SE am Kapitalmarkt

# Unerreichbare Autobahnen bauen Akte

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

- 22 Brief des Vorstands
- 26 Bericht des Aufsichtsrats
- 32 Vorstand
- 34 Aufsichtsrat
- 36 Corporate Governance
- 44 Im Überblick
- 46 Vonovia SE am Kapitalmarkt

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

sehr geehrte

Damen und

Herren,

800 Mrd. €. So viel muss die Gesellschaft in Deutschland in den nächsten zehn Jahren investieren, wenn sie alle ihre Ziele für den Wohnungsmarkt erreichen will. Das hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ermittelt. Zu den wichtigsten Zielen gehören die energetische Sanierung und der Neubau, das altersgerechte Wohnen und die Integration. Das entspricht dem 2,2-fachen des deutschen Bundeshaushalts 2020.

Der Staat allein wird das nicht schaffen. Er braucht Partner wie uns, Vonovia. Wir tragen eine gesellschaftliche Verantwortung – dazu stehen wir. Dabei gehen wirtschaftlicher Erfolg und gesellschaftliche Verantwortung für uns Hand in Hand.

Denn klar ist auch: Nur, weil wir ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen sind, können wir uns an der Lösung der gesellschaftlichen Aufgaben beteiligen. Wir haben in Deutschland im vergangenen Jahr Mieteinnahmen in Höhe von 1,8 Mrd. € erzielt. Wohnungsbezogen haben wir mehr als 2,2 Mrd. € investiert. Mit dem ausgegebenen Geld haben wir im Sinne der gesellschaftlichen Ziele auch den Wohnwert verbessert und neue Wohnungen gebaut.

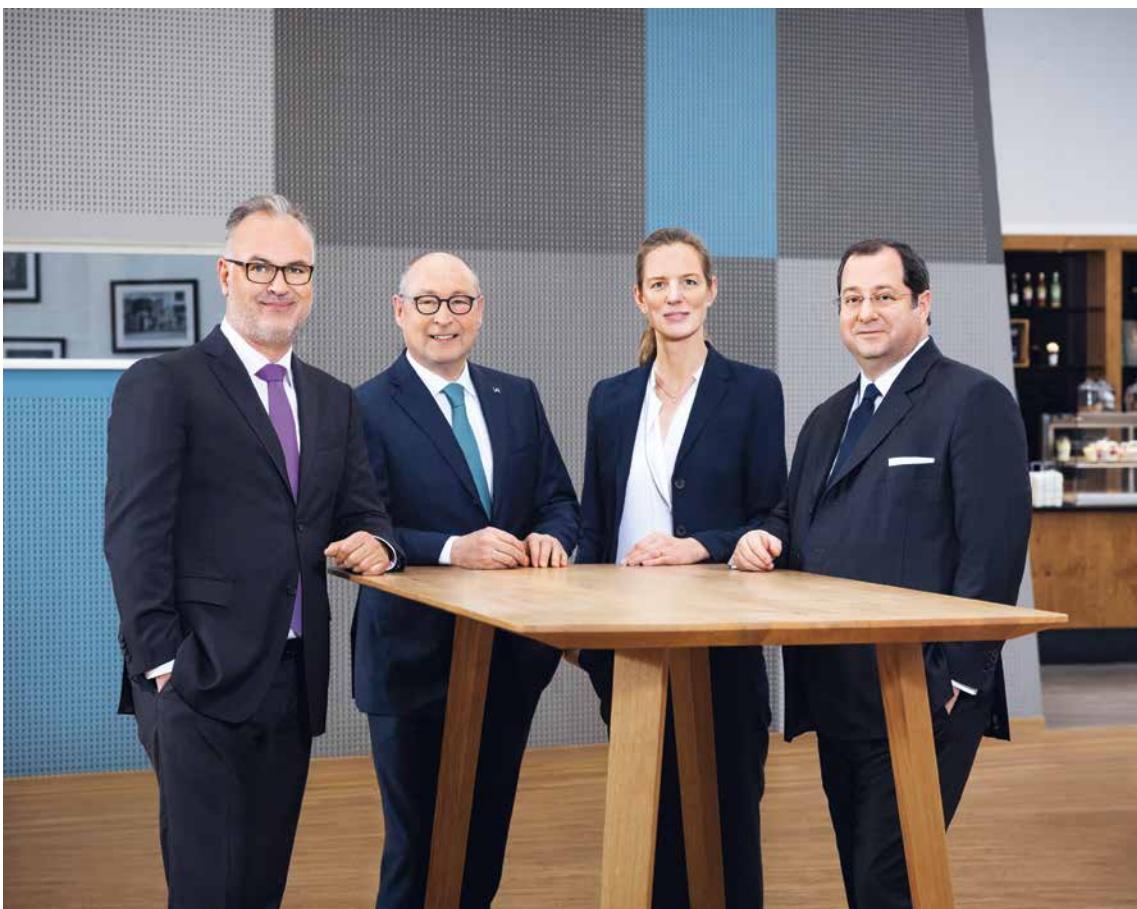
Und dennoch können wir Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, in diesem Jahr wieder eine attraktive Dividende ausschütten. Das ist möglich, weil unser Geschäftsmodell auf einer soliden und breiten Basis steht und als Ganzes erfolgreich ist.

**Dass der Staat rahmensetzend in die Mietentwicklung auf dem Wohnungsmarkt eingreift, betrachten wir als grundsätzlich richtig.** Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Und ein bezahlbares Zuhause zu haben, ist Voraussetzung dafür, dass jeder Einzelne am sozialen Miteinander teilnehmen kann.

**Was aber ist die richtige Rahmensetzung?** Der aktuelle Mietendeckel in Berlin ist es nicht. Das zeigen Beispiele wie London oder New York, wo sich selbst Gutverdienende keine Wohnung mehr leisten können. Ein guter Rahmen erhält – und öffnet – den Unternehmen die Möglichkeit, sich an der langfristigen Entwicklung der Städte sinnvoll zu beteiligen. Denn was wir in den Städten im Moment vor allem brauchen, sind mehr Wohnungen sowie Akteure, die ihn wirtschaftlich realisieren können. Der Mietendeckel wird in Berlin den Bau bezahlbarer Wohnungen erschweren. Und auch die dringend benötigten Investitionen in energieeffiziente Modernisierung und altersgerechten Umbau werden hier künftig eher ausbleiben.

Dennoch tragen wir auch in Berlin den politischen Weg mit. So haben wir hier im vergangenen Jahr freiwillig von Mieterhöhungen abgesehen und dadurch auf Mieteinnahmen verzichtet. Auf unsere Gesamteinnahmen gesehen ist dieser Betrag überschaubar. Aber er ist ein Signal: Wir kommen unserer gesellschaftlichen Verantwortung nach – in dem Vertrauen, dass auch Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, unseren auf langfristige gesellschaftliche Tragfähigkeit ausgerichteten Weg mitgehen.

Wir haben 2019 in einem Geschäftsverständnis festgehalten, wie wir unsere gesellschaftliche Aufgabe verstehen und welchen Beitrag wir leisten wollen und können. Mit diesem Kodex nehmen wir uns selbst in die Pflicht. Wir wollen uns die gesellschaftliche Akzeptanz für unser Handeln erarbeiten. Dabei holen wir die Menschen dort ab, wo sie stehen. Zum Beispiel im Bereich Klimaschutz: Wenn ein Teil unserer Kundinnen und Kunden die Mehrkosten aus einer sinnvollen Modernisierung im Moment so nicht mittragen will, müssen wir andere Wege zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung finden. Die Unterstützung der E-Mobilität zum Beispiel



von links nach rechts:

**Arnd Fittkau** — Mitglied des Vorstands (CRO) — **Rolf Buch** — Vorsitzender des Vorstands (CEO) — **Helene von Roeder** — Mitglied des Vorstands (CFO) — **Daniel Riedl** — Mitglied des Vorstands (CDO)

oder das Angebot von Strom aus regenerativen Energien. Und wenn bei unseren älteren Kundinnen und Kunden die Sorge besteht, dass sie ihre Mieten nicht mehr bezahlen können, dann finden wir Lösungen wie die Ü70-Regelung. Mit ihr sichern wir unseren Kundinnen und Kunden über 70 Jahren zu, dass sie in ihrer Wohnung bleiben können.

**Operativ bleiben wir weiter auf einem guten Weg:** Unser Portfolio ist inzwischen räumlich gut ausbalanciert und kann einzelne regionale Schwankungen ausgleichen.

Unsere Investitionen in Modernisierung stiegen 2019 um 10 % und die in Instandhaltung um 12 %. Gleichzeitig sank unsere Sanierungsquote von 5 % auf 4 %. Grund ist unsere Selbstverpflichtung, keine Modernisierungen vorzunehmen, die pro Quadratmeter zu mehr als 2 € Mieterhöhung führen. Außerdem haben wir unsere Projekte in Berlin zurückgestellt. An unserer 2017 festgelegten Zielmarke halten wir weiter fest: Im Sinne der Substanzpflege, der Wirtschaftlichkeit und des Klimas werden wir in Deutschland jährlich mindestens 3 % unseres Bestands energetisch sanieren.

Im Bereich Neubau konnten wir insgesamt 2.100 Wohneinheiten fertigstellen, 1.200 davon in Deutschland. In den kommenden Jahren werden wir unsere Bautätigkeit deutlich erweitern und in absehbarer Zeit bis zu 12.000 neue Wohnungen bauen. Wie gut wir dabei vorankommen, bestimmen wesentlich die behördlichen Prozesse. Wir sind vorbereitet und können auf unseren Grundstücken zusätzliche Wohnungen bauen. Vorausgesetzt, wir erhalten die Baugenehmigungen.

Nachdem wir mit unserem Bestand in Deutschland eine gute Diversifizierung erreicht haben, verstärken wir nun Schritt für Schritt unser Engagement im europäischen Ausland. Die Gelegenheiten bestimmen dabei das Tempo. Mit dem Portfolio des schwedischen Unternehmens Hembla konnten wir im vergangenen Jahr 21.400 neue Wohnungen in unser Portfolio aufnehmen. Damit ist unser Bestand in Schweden auf 38.000 Einheiten gewachsen. Zusammen mit den 22.500 Einheiten in Österreich liegen inzwischen 14,5 % unserer Wohnungen außerhalb Deutschlands.

**Die finanziellen Daten entwickelten sich weiter gut:** Unser operatives Ergebnis, der Group FFO, stieg um 7,7 % auf 1,22 Mrd. €. Er liegt leicht über unserer Prognose. Positiv wirkten sich hier vor allem die Akquisitionen von BUWOG und Victoria Park aus, die mit ihren Ergebnissen erstmals vollständig einflossen. Der Leerstand blieb mit einer Quote von 2,6 % weiter sehr niedrig.

Der Verkehrswert des Portfolios erhöhte sich im Stichtagsvergleich deutlich auf 53,3 Mrd. €. Der Nettovermögenswert bzw. Adjusted Net Asset Value kletterte um 21,1 % auf 28,2 Mrd. €. Pro Aktie erhöhte er sich um 15,7 % auf 51,93 €. Gründe für die erfreuliche Entwicklung sind neben der hohen Wohnungsnachfrage die Zukäufe und die Investitionen in Modernisierung und Neubau. Der Wertanstieg unserer Immobilien betrug 5,3 Mrd. €. Dies zeigt, dass wir mit unserer Portfoliooptimierung erfolgreich waren und sich unsere Wohnungen an den richtigen Standorten befinden.

Gestützt durch den Wertzuwachs hat sich auch unsere Bilanzstruktur weiter verbessert. Das brachte uns bei der Rating-Agentur Scope erstmals ein sehr gutes Rating von A- ein. Der Verschuldungsgrad befindet sich inzwischen bei 43,1 % und damit in unserem Zielkorridor. Unsere Fälligkeitsstruktur ist weiterhin ausgewogen bei langfristigen Laufzeiten. Wir konnten problemlos 1 Mrd. € an Eigenkapital aufnehmen. Darüber hinaus haben wir unser breites Spektrum an Finanzierungsinstrumenten mit der Platzierung eines Schuldscheindarlehens per Online-Plattform um eine weitere Möglichkeit ausgebaut. Wir verfügen weiterhin über einen uneingeschränkten Zugang zum Kapitalmarkt, was uns bei einem durchschnittlichen Emissionsvolumen von 3 Mrd. € pro Jahr sehr hilft.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

nach einem erneut erfolgreichen Geschäftsjahr freuen meine Vorstandskollegen und ich uns darüber, dass wir Ihnen auf der Hauptversammlung am 13. Mai gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eine Dividende von 1,57 € pro Aktie vorschlagen können. Zudem wollen wir Ihnen auch dieses Mal, soweit es die Rahmenbedingungen zulassen, parallel die Option einer Aktiendividende anbieten.

Für das laufende Jahr sind wir zuversichtlich, dass wir unseren Weg erfolgreich fortsetzen können. Wir werden mit 1,3 bis 1,6 Mrd. € erneut intensiv investieren. Wir werden mit unserem gewachsenen Portfolio den Group FFO voraussichtlich um 7 % ausbauen. Und wir werden uns weiter um die Themen kümmern, die die Gesellschaft bewegen: um den Klimaschutz, die soziale Integration und um neuen und passenden Wohnraum. Uns ist wichtig, dass unsere Kundinnen und Kunden in Deutschland, Österreich und Schweden wissen: Wir stehen verlässlich und nachhaltig verantwortungsvoll an ihrer Seite.

Meine Vorstandskollegin, meine Vorstandskollegen und ich danken Ihnen, unseren Aktionärrinnen und Aktionären, unseren Partnern sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihr Vertrauen im vergangenen Jahr. Wir freuen uns, dass Sie uns auf unserem Weg auch in Zukunft begleiten.

Bochum, im März 2020

Ihr

Rolf Buch  
Vorsitzender des Vorstands



Rolf Buch (CEO)

# Bericht des Aufsichtsrats

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

2019 war ein wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsjahr für Vonovia. Dabei war auch dieses Jahr von besonderen gesellschaftspolitischen Herausforderungen geprägt. Der politische Diskurs zum Thema Wohnen ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen und hat zur Polarisierung und zur Herausbildung von zum Teil extremen gesellschaftlichen Positionen geführt.

Diese Situation erforderte vom Vorstand und vom Aufsichtsrat ein hohes Maß an Sensibilität. So mussten die Entscheidungen eine gute wirtschaftliche Weiterentwicklung des Unternehmens ermöglichen und gleichzeitig in besonderer Weise den gesellschaftlichen und sozialen Ansprüchen gerecht werden. Die gesellschaftliche Bedeutung des Themas Wohnen wurde durch die Politik noch einmal unterstrichen: In den deutschen Metropolen hat die Verknappung von bezahlbarem Wohnraum teilweise zu marktregulierenden Maßnahmen geführt – so zum Beispiel auch zum Mietendeckel in Berlin.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Auffassung gestützt, Vonovia als Teil der Lösung der Wohnungsprobleme zu verstehen. Dem Vorstand gelang es zunehmend, Vonovia als akzeptierten Partner im Wohnungspolitischen Umfeld zu etablieren und das Unternehmen positiv mit den gesellschaftlichen Themen zu verknüpfen.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2019 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 in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet.

In unseren Ausschüssen wie 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 Geschäfts-

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

Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand ich als Aufsichtsratsvorsitzender in einem regelmäßigen und engen Austausch mit dem Vorstand, insbesondere mit dem Vorstandsvorsitzenden. Die Arbeitnehmervertretungen wurden in die Kommunikation wesentlicher Unternehmenssachverhalte über den Vorstand eingebunden. Über unternehmensrelevante Themen aus den Gesprächen zwischen dem Vorstand und den Vertretern der Betriebsräte des Konzerns hat mich der Vorstandsvorsitzende in angemessener Tiefe informiert. Über wichtige Erkenntnisse wurden die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung, informiert. Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr nicht auf.

## Aufgabenschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns auch im vergangenen Geschäftsjahr ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gruppe sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Schwerpunktthemen waren die Umlenkung von Investitionen aufgrund der veränderten gesetzlichen Regelungen zu Modernisierungen

im Wohnimmobilienbestand, die Entwicklung der Quartiere und die Vornahme von Investitionen in neuen Wohnraum, das Heben von Chancen aus der Digitalisierung, die Portfoliostrategie, die Internationalisierung sowie die Prüfung und Begleitung der Gelegenheiten zum weiteren Portfolioausbau. Darüber hinaus beschäftigten wir uns eingehend mit der zukünftigen Führungsaufstellung und der Nachfolgeregelung im Vorstand des Unternehmens.

## Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2019 trat der Aufsichtsrat insgesamt achtmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen: viermal in Form von Sitzungen (März, Mai, September, Dezember), viermal im Rahmen einer Telefonkonferenz (Januar, März, April, September). Einmal traf der Aufsichtsrat Entscheidungen im schriftlichen Umlaufverfahren (Juli). Die Abwesenheit einzelner Mitglieder zu den acht Zusammenkünften war stets entschuldigt.

Die Teilnahme an den acht Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei rund 91%. Kein Mitglied des Aufsichtsrats nahm während seiner Mandatszeit an weniger als der Hälfte der Sitzungen teil. Dasselbe gilt für die Ausschüsse. Zur Vorbereitung der Zusammenkünfte übermittelte uns der Vorstand rechtzeitig umfassend aussagekräftige schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge.

Zu den einzelnen Sitzungen und ihren Inhalten:

Am **31. Januar 2019** beriet und beschloss der Aufsichtsrat in einer Telefonkonferenz, das Aktienpaket von 16.821.000 Aktien der Deutsche Wohnen SE zu veräußern. Weiterhin stimmte der Aufsichtsrat 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 2019** trat der Aufsichtsrat zur Bilanz feststellenden Sitzung zusammen: Das Gremium billigte den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 und bereitete die Tagesordnung sowie die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung vor. Dies beinhaltete auch den Vorschlag für die Ergebnisverwendung: Für die Form der Dividendengewährung beschloss der Aufsichtsrat, der Hauptversammlung wieder den Bezug alternativ in bar oder über Aktien vorzuschlagen. Weiterhin billigte das Gremium den Bericht zur nichtfinanziellen Erklärung. Eine vom Aufsichtsrat beschlossene Ergänzung in der Geschäftsordnung des Vorstands und des Aufsichtsrats regelt Informationspflichten bei Developmentinvestitionen. Unter dem Tagesordnungspunkt Personalangelegenheiten beriet das Gremium über Vergütungsthemen (unter anderem Zielvereinbarungen, Short- und Long-Term-Incentive-Pläne) und fasste diesbe-

zügliche Beschlüsse. Der Aufsichtsrat beriet über die Nachfolgeregelung im Vorstand, im Zuge des Ausscheidens des Vorstandsmitglieds Klaus Freiberg im Geschäftsjahr 2019 auf eigenem Wunsch. In diesem Zusammenhang befasste der Aufsichtsrat sich intensiv mit der Geschäftsverteilung im Vorstand mit möglichen Kandidaten für das frei werdende Vorstandamt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sprachen sich für eine Geschäftsverteilung mit den vier Segmenten Rental, Development, Recurring Sales und Value-add aus und beauftragten den Präsidial- und Nominierungsausschuss damit, auf dieser Grundlage die Nachbesetzung im Vorstand organ vorzubereiten. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde mit der Veranlassung zur Aufhebung des Vorstandsvertrags von Klaus Freiberg betraut. Im Rahmen der operativen Themen beschäftigte sich der Aufsichtsrat unter anderem mit dem vorgelegten Bericht zum Status der Nebenkostenabrechnungen und der diesbezüglichen medialen Resonanz. Die vom Vorstand vorgestellten innovativen Lösungsansätze zur Reduzierung der technischen Ausfälle bei technischen Anlagen (beispielsweise Heizungs- und Aufzugsanlagen) wurden ebenso beraten, wie Maßnahmen zur Verbesserung der Kundenzufriedenheit.

Am **11. März 2019** beriet der Aufsichtsrat im Rahmen einer Telefonkonferenz über die Vornahme einer beschleunigten Kapitalerhöhung (Accelerated Bookbuilding) und stimmte zu, die Maßnahme unter Berücksichtigung entsprechender Vorgaben umzusetzen.

In einer Telefonkonferenz am **11. April 2019** beschloss der Aufsichtsrat, Arnd Fittkau mit Wirkung zum Ende der Hauptversammlung zum Vorstandsmitglied zu bestellen. Weiterhin stimmte er zu, dass vor dem Hintergrund der bereits im Aufsichtsrat bestätigten Organisations- und Ressortveränderungen die Amtsübertragung des Vorstandsmitglieds Klaus Freiberg zum Ende der Hauptversammlung erfolgt und der Dienstvertrag zum Jahresende 2019 aufgehoben wird. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde mit der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen betraut.

Am **15. Mai 2019** stimmte der Aufsichtsrat dem Grundsatzbeschluss des Vorstands über die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018 im Rahmen der Aktiendividende 2019 zu. Darüber hinaus befasste das Gremium sich mit Strukturierungsmaßnahmen im Kontext der Integration von BUWOG. Weitere Themen waren die Financial Performance und die operative Geschäftsentwicklung im Segment Rental sowie im Segment Development. Vor dem Hintergrund der insbesondere in Berlin entstandenen Enteignungsdebatte setzte unser Gremium sich gemeinsam mit dem Vorstand ausführlich mit der medialen Lage auseinander. Das Gremium befasste sich auch mit der Kursentwicklung der Vonovia Aktie und dem Feedback der Investoren und Analysten sowie den Empfehlungen der Stimmrechtsberater zu den Tagesordnungspunkten der Hauptversammlung.

Im schriftlichen Verfahren beschloss der Aufsichtsrat am **25. Juli 2019** die Zielvorgaben für das Vorstandsmitglied Arnd Fittkau für den Short-Term-Incentive-Plan 2019.

In der Sitzung am **5. September 2019** besprachen wir im Gremium die Berichte zu den Entscheidungen des Finanzausschusses und des Präsidial- und Nominierungsausschusses, die Ergebnisse des Prüfungsausschusses zum Abschluss für das 1. Halbjahr 2019, die Prüfungsschwerpunkte und das Honorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019. Neben der Berichterstattung zur operativen Geschäftsentwicklung in den einzelnen Segmenten wurde auch die Strategie des Unternehmens in den Blick genommen. Die Megatrends und Nachhaltigkeit sowie die Reputation und gesellschaftliche Akzeptanz stellen das bisherige Geschäftsmodell vor Herausforderungen, denen der Vorstand mit innovativen Konzepten und klarem Kundenfokus begegnen wird. Sowohl das Value-add-Geschäft als auch das Segment Development bilden eine bedeutsame Ergänzung in der Wertschöpfungskette und bieten weitere Entwicklungsmöglichkeiten in neue Technologien. Unter dem Tagesordnungspunkt Personalangelegenheiten befasste sich der Aufsichtsrat mit der Vorstandsvergütung unter Berücksichtigung von Marktauswertungen und Vergleichsdaten. Darüber hinaus beriet und beschloss er über weitere Vertragsangelegenheiten mit Vorstandsmitgliedern.

Am **20. September 2019** delegierten wir in einer Telefonkonferenz des Aufsichtsrats die Entscheidung über die Zustimmung zum Abschluss eines Kauf- und Übertragungsvertrags für den Erwerb der Beteiligung von Blackstone am schwedischen Wohnungsunternehmen Hembla AB in Höhe von 69,30 % der Stimmrechte und 61,19 % des Grundkapitals an den Finanzausschuss. Im Fall der Umsetzung würde dies ein Pflichtangebot für alle ausstehenden Aktien der Hembla AB auslösen. Die Entscheidung bezieht sich auch auf die Anweisung an die Vonovia Finance B.V. zum Abschluss und der Durchführung einer Kreditfinanzierung (Bridge Facility) und der Begebung von Bonds unter dem von der Gesellschaft genutzten EMTN-Programm.

Im schriftlichen Verfahren stimmten wir am **8. November 2019** der Abgabe der „Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Vonovia SE zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG“ auf Grundlage der bestehenden Regelungen des DCGK zu.

In der Sitzung am **5. Dezember 2019** erörterten wir im Gremium Personalthemen und beschlossen unter anderem Anpassungen zur Vorstandsvergütung mit Wirkung zum 1. Januar 2020. Wir berieten und beschlossen das vom Vorstand vorgelegte Budget 2020 und besprachen die Mittelfristplanung für die kommenden fünf Jahre. Weitere Themen waren die Berichte zur operativen Geschäftsentwicklung im Segment Rental Deutschland und im Segment

Rental Österreich, die Entwicklungen im Bereich Development und im Segment Rental Schweden, die Financial Performance und die Kapitalmarktentwicklung sowie der Bericht zum Value-add-Bereich. Der Aufsichtsrat hat sich im 4. Quartal 2019 in einem strukturierten Verfahren einer Überprüfung der Effizienz der Tätigkeit des Gremiums unter Einschaltung eines unabhängigen Moderators unterzogen und die Ergebnisse der Evaluation intensiv beraten. Dem Aufsichtsrat wurde eine effiziente Ausübung der Gremientätigkeit bestätigt. Handlungsempfehlungen zu Einzelthemen in der Gremienarbeit werden aufgenommen und umgesetzt. Die Effizienzprüfung findet regelmäßig im Rahmen der Aufsichtsratsarbeit statt.

### Aufgaben der Ausschüsse

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

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

### Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss bestand im Berichtsjahr aus vier Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Prof. Dr. Edgar Ernst inne. Die weiteren Mitglieder waren Burkhard Ulrich Drescher, Vitus Eckart und Dr. Florian Funck. Der Prüfungsausschuss kam 2019 zu vier Sitzungen zusammen (März, Mai, August, November).

In der Sitzung am 6. März 2019 prüfte das Gremium den Jahres- und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018. Bei der Prüfung bezog er die Berichte der Gesellschaft sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers ein. Die Prüfungsschwerpunkte des Abschlussprüfers waren für den Konzernabschluss die Bewertung der Investment Properties, die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte sowie die Identifizierung und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und Schulden im Rahmen der Akquisition von BUWOG. Der Ausschuss erarbeitete einen Wahlvorschlag für einen Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 und für die Bestellung als Prüfer für die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und Konzernzwischenlageberichts sowie der Quartalsmitteilungen. Weitere Themen waren die CSR-Berichterstattung und das Prüfungsergebnis der Internen Revision zur nicht-

finanziellen Erklärung. Der Ausschuss hat die Empfehlung an den Aufsichtsrat ausgesprochen, die nichtfinanzielle Erklärung zu billigen. Gegenstand der Beratungen waren weiterhin der Statusbericht der Internen Revision sowie der Bericht zur Compliance.

In seiner Sitzung am 6. Mai 2019 befasste sich der Ausschuss mit dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2019. Er beriet über den Bericht des Abschlussprüfers und zur vom Abschlussprüfer durchgeführten Wirksamkeitsprüfung des Tax-Compliance-Management-Systems. Des Weiteren befasste sich das Gremium vertieft mit dem Bericht zum Risikomanagement, zur Compliance und dem Statusbericht der Internen Revision. Über den Status zum Lease-Accounting nach IFRS 16 wurde der Ausschuss ebenfalls informiert. Weiterhin befassten sich die Ausschussmitglieder mit dem Bericht zur steuerlichen Lage des Unternehmens und in diesem Zusammenhang mit dem Bearbeitungsstand der laufenden Betriebsprüfungen.

In der Sitzung am 1. August 2019 billigte der Ausschuss den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019 und beschloss die Beauftragung der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 basierend auf der Wahl im Rahmen der Hauptversammlung. Er erörterte den Bericht der Gesellschaft und besprach dabei unter anderem die Auswirkungen der Veränderungen in der Organisationsstruktur des Bewirtschaftungsgeschäfts auf die Bewertung des Geschäfts- und Firmenwerts (Goodwill). Weitere Themen waren die Statusberichte der Internen Revision und des Compliance-Managements.

In der Sitzung am 4. November 2019 besprach der Ausschuss den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2019 mit den dazugehörenden Berichten der Gesellschaft und des Wirtschaftsprüfers. Er befasste sich mit den vorläufigen Ergebnisindikationen der Immobilienbewertung, dem Risikomanagement, dem Compliance-Bericht sowie mit laufenden wesentlichen Rechtsstreitigkeiten. Darüber hinaus erörterte er den Bericht der Internen Revision zum Stand der Prüfungen und legte den Prüfungsplan und das Prüfungsbudget der Internen Revision für das Geschäftsjahr 2020 fest.

### **Finanzausschuss**

Der Finanzausschuss setzte sich 2019 aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hatte Clara-Christina Streit inne. Die weiteren Mitglieder waren Jürgen Fitschen, Dr. Ute Geipel-Faber, Daniel Just und Christian Ulbrich. Der Finanzausschuss trat im Berichtsjahr sechsmal zusammen, davon einmal im Rahmen einer Sitzung (März) und fünfmal im Rahmen einer Telefonkonferenz (zweimal Mai, August, zweimal September). Einmal traf das Gremium Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (Juni).

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

In einer Sitzung am 6. März 2019 stimmte der Finanzausschuss einer vom Vorstand vorgelegten Investition in ein Neubauvorhaben über rund 980 Wohnungen in Berlin-Siemensstadt zu.

Am 13. Mai 2019 hat der Ausschuss im Rahmen einer Telefonkonferenz der Beschlussfassung des Vorstands über eine bezugsrechtsfreie Barkapitalerhöhung im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens zugestimmt. In einer zweiten Telefonkonferenz am 13. Mai 2019 beriet der Finanzausschuss über den modifizierten Beschluss des Vorstands und stimmte zu, das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals um 16,5 Mio. € gegen Bareinlagen durch Ausgabe von Stückaktien in gleicher Anzahl zu erhöhen und die Platzierung im beschleunigten Verfahren zu einem Platzierungspreis von 45,10 € pro Aktie vorzunehmen. Der Emissionserlös sollte im Kontext der Refinanzierung des Erwerbs eines schwedischen Immobilienportfolios durch Victoria Park AB auf Konzernebene und für weiteres Wachstum eingesetzt werden.

Am 7. Juni 2019 erteilte der Finanzausschuss im schriftlichen Verfahren seine Zustimmung zum Konkretisierungsbeschluss des Vorstands zur Durchführung der Sachkapitalerhöhung im Rahmen der Aktiendividende 2019.

In einer Telefonkonferenz am 29. August 2019 stimmte der Ausschuss der Durchführung eines öffentlichen Rückkaufangebots für ausstehende Anleihen und der Emission von zwei Anleihen unter dem bestehenden EMTN-Programm zu.

Am 17. September 2019 beriet der Finanzausschuss in einer Telefonkonferenz über den Abschluss eines Kauf- und Übertragungsvertrags zum Erwerb der Beteiligung von Blackstone am schwedischen Wohnungsunternehmen Hembla AB in Höhe von 69,30 % der Stimmrechte und 61,19 % des Grundkapitals und einem Immobilienbestand von rund 21.500 Wohnungen in Schweden.

In einer Telefonkonferenz am 23. September 2019 stimmte der Finanzausschuss der Vorstandentscheidung zum Abschluss eines Kauf- und Übertragungsvertrags hinsichtlich der Beteiligung von Blackstone an der Hembla AB in Höhe von 69,30 % der Stimmrechte und 61,19 % des Grundkapitals zu. Auch sind hiervon alle notwendigen und zweckmäßigen Vorbereitungen für die Finanzierung dieses Beteiligungserwerbs, und zwar sowohl über eine kurzfristige Brückenfinanzierung (Bridge Facility) der Konsortialfinanzierung als auch langfristig durch die Begebung von Bonds, über das EMTN-Programm erfasst.

## **Präsidial- und Nominierungsausschuss**

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hatte Jürgen Fitschen als Aufsichtsratsvorsitzender inne. Die weiteren Mitglieder waren Hildegard Müller, Prof. Dr. Klaus Rauscher, Dr. Ariane Reinhart und Clara-Christina Streit. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss kam 2019 sechsmal zusammen, davon zu zwei Sitzungen (Februar, September) und viermal im Rahmen einer Telefonkonferenz (Januar, April, Juli, November). Eine Entscheidung traf der Ausschuss im schriftlichen Umlaufverfahren.

In einer Telefonkonferenz am 22. Januar 2019 beriet und verabschiedete der Ausschuss die Ausgestaltung des Long-Term-Incentive-Plans der Tranche 2019–2022 für den Performance-Zeitraum 2019 sowie die Unternehmensziele des Short-Term-Incentive-Plans 2019 als Empfehlung an den Aufsichtsrat.

In der Sitzung am 22. Februar 2019 erarbeitete der Ausschuss für den Aufsichtsrat Beschlussvorlagen zu den Themen Short-Term-Incentive-Plan 2018 (Zielerreichung), Short-Term-Incentive-Plan 2019 (Zielvereinbarung) und Long-Term-Incentive-Plan für den Vorstand (Tranche 2019) sowie zur Auszahlung der Long-Term-Incentive-Plan-Tranchen 2015 und 2016. Der Ausschuss überprüfte die Angemessenheit der Vorstandsvergütung und empfahl im Kontext anstehender, regulatorischer und gesetzlicher Änderungen eine weitergehende Beratung. Der Ausschuss beriet weiterhin über die Nachfolgeregelung im Vorstand.

Am 10. April 2019 hat der Ausschuss über die Nachfolgeregelung im Vorstand beraten und erarbeitete die Beschlussvorlagen für den Aufsichtsrat zur Aufhebung des Vorstdienstvertrags mit Klaus Freiberg und die Bestellung von Arnd Fittkau zum Vorstandsmitglied sowie den Abschluss eines entsprechenden Vorstdienstvertrags.

In einer Telefonkonferenz am 17. Juli 2019 berieten und beschlossen die Ausschussmitglieder eine Empfehlung zur Zielvereinbarung für den Short-Term-Incentive-Plan 2019 für das Vorstandsmitglied Arnd Fittkau.

Am 5. September beriet der Ausschuss über die Angemessenheit der Vorstandsvergütung und erarbeitete Empfehlungen für die Beratungen im Aufsichtsrat.

In einer Telefonkonferenz am 20. November 2019 befasste sich der Ausschuss eingehend mit der Vorstandsvergütung unter Einbeziehung von Marktdaten, die über einen unabhängigen Vergütungsberater nach Vorgaben des Ausschusses vorgelegt wurden, und gaben Empfehlungen für die Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats ab. Im schriftlichen Verfahren bestätigten die Ausschussmitglieder die angepassten Empfehlungen zur Beratung im Aufsichtsrat am 28. November 2019.

## **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 31. Januar 2019 und am 8. November 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Abgabe einer aktualisierten Entschlussserklärung nach § 161 AktG beschlossen. Darüber hinaus berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat in der Erklärung zur Unternehmensführung über die Corporate Governance bei Vonovia. Beide Erklärungen werden vom Unternehmen auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

## **Abschlussprüfung**

Die von der Hauptversammlung am 16. Mai 2019 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahrs 2019 gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE zum 31. Dezember 2019 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die nichtfinanzielle Erklärung, die in einem separaten Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, wurde in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich vom Abschlussprüfer geprüft. Bestandteil der Jahresabschlussprüfung war gemäß § 317 Abs. 4 HGB auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der Vonovia SE.

Der Abschlussprüfer hat gegenüber dem Vorsitzenden des Prüfungsausschusses seine Unabhängigkeit bestätigt und erklärt, dass keine Umstände vorlagen, die Anlass geben, seine 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 HGB 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 2019 sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst. In Bezug auf die gemäß dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz zu veröffentlichte nichtfinanzielle Erklärung hat der Aufsichtsrat seine Prüfpflicht wahrgenommen.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in der gemeinsamen Sitzung am 4. März 2020 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der sich am selben Tag anschließenden Sitzung des Aufsichtsrats die Ergebnisse seiner Prüfung einschließlich der Prüfungsschwerpunkte und besonders wichtiger Prüfungssachverhalte, sog. Key Audit Matters. Die Prüfungsschwerpunkte sowie die im Bestätigungsvermerk dargelegten Key Audit Matters wurden vom Abschlussprüfer im 2. Halbjahr 2019 festgelegt und sind mit dem Prüfungsausschuss bereits im Vorfeld einvernehmlich besprochen worden.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte waren im Geschäftsjahr 2019 mit Blick auf den Konzernabschluss die Werthaltigkeit der Geschäfts- und Firmenwerte, die Bewertung der Investment Properties sowie die Identifizierung und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und Schulden im Rahmen der Akquisition von Hembla. Mit Blick auf den Jahresabschluss der Vonovia SE waren die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Ertragsrealisierung durch Aufdeckung stiller Reserven im Rahmen der konzerninternen Umstrukturierungen der BUWOG-Gruppe von besonderer Bedeutung.

Unsere Fragen wurden vom Abschlussprüfer ausführlich beantwortet. Nach eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu. Am 4. März 2020 billigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE nebst zusammengefasstem Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

## Dividende

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Dabei wurden insbesondere die Liquidität der Gesellschaft, bzw. der Gruppe, die steuerlichen Aspekte, die Finanz- und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schließt sich nach seiner Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahrs 2019 eine Dividende in Höhe von 1,57 € pro

Aktie bzw. insgesamt 851.369.569,27 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2019 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 2019 hinausgehen.

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

## Personalia

In der Unternehmensführung gab es im Berichtszeitraum folgende personellen Veränderungen: Am 11. April 2019 berief der Aufsichtsrat Arnd Fittkau mit dem Aufgabengebiet des Chief Rental Officers in den Vorstand. Sein Amtsantritt erfolgte nach Ablauf der Hauptversammlung am 16. Mai 2019.

Der bis dahin amtierende COO Klaus Freiberg schied mit Ablauf der Hauptversammlung auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand aus. Der Vorstandsdienstvertrag endete zum 31. Dezember 2019. Klaus Freiberg hat maßgeblichen Anteil an der Erfolgsgeschichte von Vonovia. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei ihm für seine außerordentlichen Leistungen und sein wertvolles Mitwirken an der sehr guten Entwicklung des Unternehmens in den vergangenen Jahren.

## Schlusswort

Wir danken dem Vorstand für die erfolgreiche Führung des Unternehmens im vergangenen Jahr und den Mitarbeitern für ihre erneut hervorragenden Leistungen. Den Arbeitnehmervertretungen danken wir für die abermals konstruktive Zusammenarbeit.

Bochum, den 4. März 2020

Für den Aufsichtsrat



Jürgen Fitschen

# Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2019 vier Mitglieder an.



**Rolf Buch**

Vorsitzender des Vorstands

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



**Arnd Fittkau**

Mitglied des Vorstands

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



**Helene von Roeder**  
Mitglied des Vorstands

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



**Daniel Riedl**  
Mitglied des Vorstands

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

# Aufsichtsrat

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

## Jürgen Fitschen

Vorsitzender

Senior Advisor der Deutsche Bank AG

## Prof. Dr. Edgar Ernst

Stellvertretender Vorsitzender

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

## Burkhard Ulrich Drescher

Geschäftsführer der Innovation City Management GmbH

## Vitus Eckert

Rechtsanwalt, Gesellschafter-Geschäftsführer der Eckert  
Fries Carter Rechtsanwälte GmbH

## Dr. Florian Funck

Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

## Dr. Ute Geipel-Faber

Selbständige Unternehmensberaterin

## Daniel Just

Vorstandsvorsitzender der Bayerischen Versorgungskammer

## Hildegard Müller

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

## Prof. Dr. Klaus Rauscher

Selbständiger Unternehmensberater

## Dr. Ariane Reinhart

Mitglied des Vorstands der Continental AG

## Clara-Christina Streit

Selbständige Unternehmensberaterin

## Christian Ulbrich

Global CEO & President Jones Lang LaSalle Incorporated

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

### **Präsidial- und Nominierungsausschuss**

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

### **Prüfungsausschuss**

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

### **Finanzausschuss**

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

# Corporate Governance

In dieser Erklärung zur Unternehmensführung (zugleich Corporate-Governance-Bericht) berichten wir für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß §§ 289f, 315d HGB bzw. gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK, in der Fassung vom 7. Februar 2017) über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung ist auch auf der Internetseite unter [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de) der Öffentlichkeit zugänglich. Gemäß § 317 Abs. 2 Satz 6 HGB sind die Angaben nach §§ 289f, 315d HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

## Grundlagen

### Grundverständnis

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

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

### Maßstäbe der Unternehmensführung

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb bekennen wir uns zusätzlich zu den allgemeinen Prinzipien der Corporate Governance auch zu allen wesentlichen Zielen und Grundsätzen des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft, dessen Mitglied wir seit dem 14. November 2003 sind. Das Institut ergänzt die Corporate-Governance-Grundsätze um 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 geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur.

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

## Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

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

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

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

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

Der Vorstand berichtet in seiner Erklärung zugleich auch für den Aufsichtsrat, gemäß § 289f HGB und gemäß Ziffer 3.10 DCGK, über wichtige Aspekte der Unternehmensführung.

## **Entsprachenserklärung gemäß § 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 in der Fassung vom 7. Februar 2017 im Zeitraum seit der letzten Entsprachenserklärung vom 8. November 2019 entsprochen wurde und beabsichtigt ist, ihnen auch zukünftig zu entsprechen.

## **Aktionäre und Hauptversammlung**

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

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

**Finanzkalender:** Über die Publikations-, Konferenz- und Informationstermine, Roadshows und den Zeitpunkt der jährlichen Hauptversammlung können sich Aktionäre und Finanzadressaten mittels eines regelmäßig aktualisierten Finanzkalenders auf der Webseite frühzeitig informieren.

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

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

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

Eine Verfolgung der Hauptversammlung über das Internet ist nicht vorgesehen.

**Vergütung der Führungsorgane:** Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat wird jährlich im zusammengefassten Lagebericht gemäß den Anforderungen der Corporate Governance umfassend dargelegt. Die Grundzüge des 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 aus zwölf Mitgliedern, die durch die Hauptversammlung 2018 für vier Geschäftsjahre gewählt worden sind. Der Aufsichtsrat überwacht kontinuierlich die Geschäftsführung und begleitet den Vorstand beratend.

Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss und den Lagebericht und stellt diesen fest. Er prüft den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht auf Grundlage des vorbereitenden Berichts des Prüfungsausschusses und bestätigt diese. Über das Ergebnis der Prüfung berichtet der Aufsichtsrat schriftlich an die Hauptversammlung.

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

Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Sitzungen und koordiniert die Kommunikation. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben grundsätzlich gleiche Rechte und Pflichten. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden vor allem in den Aufsichtsratssitzungen, bei Bedarf aber auch im schriftlichen Verfahren oder im Wege sonstiger Kommunikation gefasst. Halbjährlich finden mindestens zwei Sitzungen statt. Daneben kann im Bedarfsfall und auf Grundlage der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jederzeit auf Antrag eines Mitglieds oder des Vorstands eine Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse einberufen werden. Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat – einschließlich Telefonkonferenzen – achtmal getagt sowie zweimal im schriftlichen Verfahren Entscheidungen getroffen.

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

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

Drei Aufsichtsratsmitglieder, die außerdem dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehören bzw. angehörten, haben neben ihrem Aufsichtsratsmandat bei Vonovia keine weiteren Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von Gesellschaften innegehabt, die vergleichbare Anforderungen stellen. Kein Aufsichtsratsmitglied nahm zum Zeitpunkt dieser Erklärung eine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens wahr (s. u. „Interessenkonflikte“).

### Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat führt regelmäßig Effizienzprüfungen durch, die im Wechsel als Selbstevaluation durch schriftliche Befragung der Mitglieder und unter Einschaltung eines unabhängigen erfahrenen Moderators im Wege persönlicher Interviews erfolgen. Die im 4. Quartal 2019 durchgeführte Evaluation unter Begleitung eines Moderators ergab, dass der Aufsichtsrat die Gremientätigkeit effizient ausübt (siehe Bericht des Aufsichtsrats → [S. 26 ff.](#)).

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte einen Präsidial- und Nominierungsausschuss, einen Prüfungsausschuss und einen Finanzausschuss. Weitere Ausschüsse werden bei Bedarf gebildet. Ausschüsse bestehen aus mindestens vier Mitgliedern des Aufsichtsrats. Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu besprechen bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse stellvertretend für den 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. Mitglied im Präsidial- und Nominierungsausschuss sind Herr Jürgen Fitschen (Vorsitzender), Frau Hildegard Müller, Herr Prof. Dr. Klaus Rauscher, Frau Dr. Ariane Reinhart und Frau Clara-Christina Streit.

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

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

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen 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** besteht aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden oder seinem Stellvertreter sowie vier weiteren Mitgliedern, und zwar Frau Clara-Christina-Streit (Vorsitzende), Herr Jürgen Fitschen, Frau Dr. Ute Geipel-Faber, Herr Daniel Just und Herr Christian Ulbrich.

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

- Grundsätze für Finanzierung und Investitionen, einschließlich Kapitalstruktur der Konzerngesellschaften und Dividendenzahlungen;
- 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 Fremdfinanzierungegrundsätze, sowie über wesentliche Geschäfte hinsichtlich des Erwerbs und der Veräußerung von Immobilien sowie Gesellschaftsanteilen und der Unternehmensfinanzierung.

## Der Vorstand

### Aufgaben und Zuständigkeiten

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

Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat überwacht und beraten. Er hat sich eine Geschäftsordnung gegeben und der Aufsichtsrat hat sie beschlossen. Der Vorstand hat einen Vorstandsvorsitzenden, der die Arbeit des Vorstands koordiniert und diesen gegenüber dem Aufsichtsrat vertritt. Der Vorstandsvorsitzende verfügt über ein Vetorecht bei Vorstandsbeschlüssen.

Dem Vorstand gehören Rolf Buch (Vorstandsvorsitzender) sowie Arnd Fittkau, Helene von Roeder und Daniel Riedl an. Weitere Informationen finden sich auf → [S.32 f.](#) im Geschäftsbericht 2019. Von der Bildung von Ausschüssen im Vorstand ist abgesehen worden.

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

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

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

wachungssystemen unterrichtet der Vorstandsvorsitzende den Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich.

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

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

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

Wesentliche Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmungen andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Im Vergütungsbericht wird auf entsprechende Beziehungen verwiesen.

sowie die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen der Kandidaten zum Unternehmen, zu den Organen der Gesellschaft und wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionären offenlegen. Als wesentlich beteiligt gelten Aktionäre, die direkt oder indirekt mehr als 10 % der stimmberechtigten Aktien der Gesellschaft halten.

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

- > Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören.
- > Die Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.
- > Sofern ein (designiertes) Mitglied einem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll es insgesamt nicht mehr als 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. Lebensjahres zum Zeitpunkt der Wahl zum Aufsichtsrat festgelegt.

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

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

**Unabhängigkeit:** Dem Aufsichtsrat sollen nur nach seiner Einschätzung unabhängige Mitglieder angehören. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte, 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

## Besetzung der Führungsorgane

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

### Besetzung des Aufsichtsrats

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

Bei den Wahlvorschlägen zu neu zu besetzenden Aufsichtsratspositionen an die Hauptversammlung soll der Aufsichtsrat die fachlichen und persönlichen Voraussetzungen der zur Wahl stehenden Kandidaten (s.u.) umfassend geprüft haben

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 Aufsichtsratsposi-

tionen sollen qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einbezogen und bei den Wahlvorschlägen angemessen berücksichtigt werden.

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

## Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats

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

\* Die Aufsichtsratsmitglieder konnten maximal fünf Kompetenzfelder benennen.

## Besetzung des Vorstands

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

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

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

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

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

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

**Unabhängigkeit:** Der Vorstand soll seine Führungsaufgaben frei von Interessenkonflikten wahrnehmen. Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens sollen vermieden werden.

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

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

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

## Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand stimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm turnusmäßig den Stand der Umsetzung der Unternehmensstrategie. Außerdem unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich und mündlich 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 Risikomanagement- sowie Compliance-Bericht, der sich mit den wichtigsten Risiken für das Geschäft bzw. dem Compliance Management der Vonovia SE auseinandersetzt. Auf der Grundlage dieser Berichterstattung überwacht der Aufsichtsrat, im Rahmen der delegierten Kompetenzen auch seine Ausschüsse, die Geschäftsführung des Vorstands. Der Aufsichtsrat tagt regelmäßig ohne den Vorstand, soweit den Vorstand betreffende Personalangelegenheiten zu beraten sind.

## Vermeidung von Interessenkonflikten

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

## Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

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

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

Vonovia unterliegt gemäß den einschlägigen Regelungen des Aktien- und Handelsrechts besonderen Anforderungen an ein unternehmensinternes Risikomanagement. Daher reicht unser Risikomanagement von der Risikoinventur über die Risikoanalyse und -bearbeitung bis hin zu Maßnahmen zur Risikobegrenzung. Gemäß dem für börsennotierte Unternehmen geltenden § 317 Abs. 4 HGB urteilt 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. 4, 315 Abs. 4 HGB umfassend Auskunft über die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess und den Konzernrechnungslegungsprozess.

# Im Überblick

- > Vonovia im Geschäftsjahr 2019 erneut mit positiver Geschäftsentwicklung.
- > Ausbau der Marktpräsenz in Schweden durch Portfolioankauf Akelius Residential Property und Akquisition Hembla AB.
- > Modernisierungs- und Neubaustrategie fortgesetzt.
- > Insgesamt rund 2.100 neue Wohnungen fertiggestellt.

**Mit 1.489,5 Mio. € Investitionen in Modernisierung und Neubauprojekte (2018: 1.139,0 Mio. €) war das Investitionsprogramm im Geschäftsjahr 2019 erneut ein maßgeblicher Treiber unseres organischen Wachstums. Darüber hinaus wirkten sich die Akquisitionen von BUWOG und Victoria Park im Jahr 2019 erstmalig mit ihren vollständigen Jahresergebnissen aus (2018: nur zeitanteilig jeweils abhängig vom Erwerbszeitpunkt). Der im 2. Quartal 2019 erfolgte Portfolioankauf von Akelius Residential Property ist mit den Ergebnisbeiträgen April bis Dezember 2019, die im 4. Quartal 2019 erfolgte Akquisition Hembla AB ist mit einem Ergebnisbeitrag November und Dezember 2019 enthalten. Der Group FFO stieg von 1.132,0 Mio. € im Geschäftsjahr 2018 um 7,7 % auf 1.218,6 Mio. € im Geschäftsjahr 2019 an.**

## Nachhaltige Ertragskraft

### **Group FFO**



## Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

### **Investitionen**



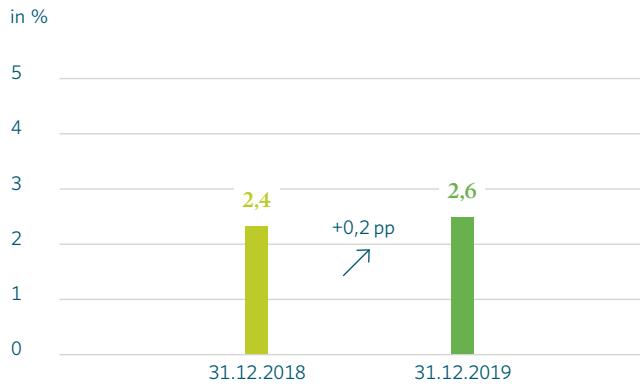
## Organisches Mietwachstum

### **Mietsteigerung organisch**



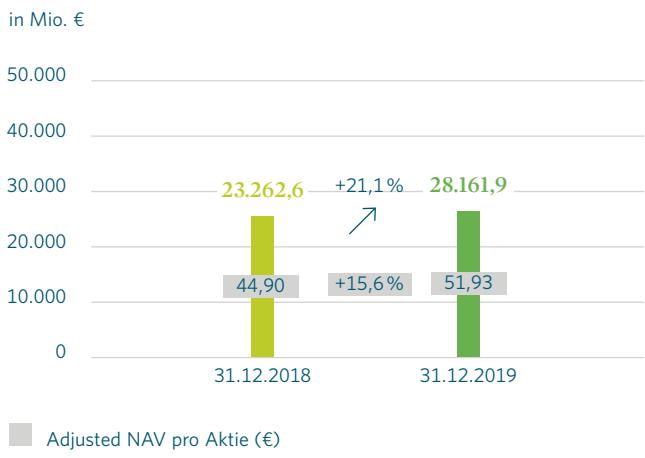
## Leerstand

### **Leerstandsquote**



## Nettovermögen

### **Adjusted NAV**



## Verkehrswert des Immobilienbestands

### **Verkehrswert des Immobilienbestands**



# Vonovia SE am Kapitalmarkt

- > Entwicklung des Vonovia Aktienkurses im Jahr 2019 mit einem Plus von ca. 21% deutlich besser als die der anderen deutschen börsennotierten Wohnimmobiliengesellschaften.
- > Dividende: zum sechsten Mal in Folge gesteigert – erneut hohe Akzeptanz der Aktiendividende.
- > Unserer Ansicht nach bleibt Umfeld für deutschen Wohnimmobiliensektor positiv.

## Entwicklung der internationalen Kapitalmärkte

Das Jahr 2019 verlief für die internationalen Kapitalmärkte wechselhaft. Die Unsicherheit im Hinblick auf die künftige Zinsentwicklung und drohende Handelskonflikte verbunden mit internationalen politischen Spannungen und der Sorge vor Eskalationen haben die Kapitalmärkte weltweit belastet, während die Niedrigzinspolitik der USA und Europas die Aktienmärkte unterstützt haben.

So ist der Dow Jones im Jahr 2019 um 22% gestiegen, der deutsche Leitindex DAX 30 legte um 25% zu. Auch der EPRA-Index für europäische Immobilientitel schloss positiv bei 2.481 Punkten, was ein Plus von 25% im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.

Die Entwicklung speziell im deutschen Wohnimmobiliensektor wurde 2019 unserer Meinung nach vor allem von zwei auf den Aktienkurs gegensätzlich wirkenden Faktoren geprägt: negativ durch das Thema Regulierung und positiv durch anhaltend niedrige Zinssätze.

## Die Vonovia Aktie

Die Vonovia Aktie stieg im Geschäftsjahr 2019 um ca. 21%, ausgehend von einem Schlusskurs vom 31. Dezember 2018 von 39,59 € und einem Schlusskurs am 31. Dezember 2019 von 48,00 €, und übertraf die Entwicklung der übrigen gelisteten deutschen Wohnimmobilienunternehmen. Vonovia, wie auch der gesamte deutsche Wohnimmobiliensektor, entwickelte sich leicht schwächer als der deutsche Leitindex DAX 30 (25%), und der EPRA-Europa-Index (25%), übertraf allerdings deutlich den EPRA-Deutschland-Index (10%).

Die Grafik zeigt die Entwicklung des Vonovia Aktienkurses im Jahr 2019. Hier hatten insbesondere die Bekanntmachung einer Kapitalerhöhung im Mai und die Ankündigung des Mietendeckels für Berlin im Juni sowie die anhaltende

## Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Nareit Development Europe

Quelle: FactSet

in %



Diskussion um weitere Mietregulierung Auswirkungen auf den Vonovia Aktienkurs.

Unserer Ansicht nach bleibt das Umfeld für den deutschen Wohnimmobiliensektor tendenziell positiv. Als wesentliche Treiber dafür sehen wir das Ungleichgewicht zwischen hoher Nachfrage und geringem Angebot an bezahlbarem Wohnraum in urbanen Lagen, das nach wie vor günstige Zinsumfeld sowie das anhaltend große Interesse an deutschen Wohnimmobilien.

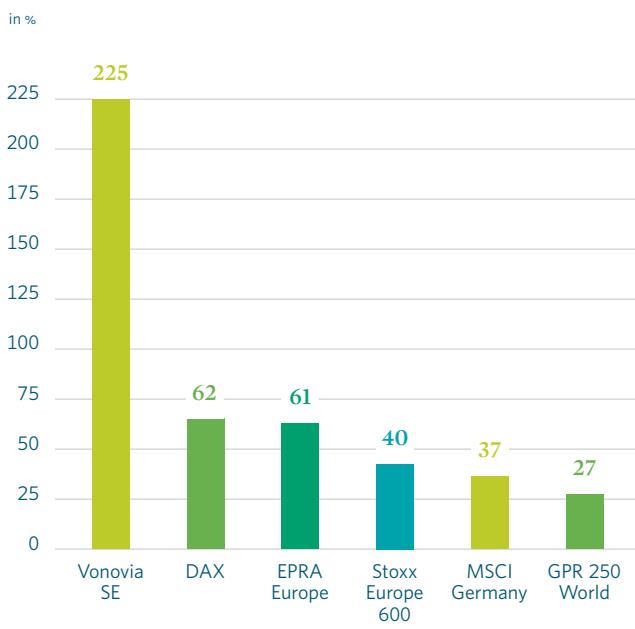
Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. Dezember 2019 rund 26 Mrd. €.

Das durchschnittliche Handelsvolumen der Vonovia SE Aktie in Anzahl Aktien auf Xetra stieg nach einem durchschnittlichen Tagesumsatz von 1,38 Millionen Aktien im Jahr 2018 auf 1,46 Millionen Aktien im Jahr 2019. Gemessen in Euro wurden im Jahr 2019 täglich durchschnittlich Vonovia Aktien im Wert von 66 Mio. € gehandelt, was einem Anstieg von 18% gegenüber 2018 entspricht.

## Langfristige Rendite

Ein Aktionär, der zum Zeitpunkt des Vonovia IPO im Jahr 2013 Vonovia Aktien gekauft und gehalten hat, sowie die Dividende jeweils wieder in Vonovia Aktien reinvestiert hat, konnte eine Wertsteigerung seines Aktiendepots um ca. 225% bis zum Dezember 2019 verzeichnen und damit ein deutlich besseres Ergebnis erzielen als bei einer Investition in die Vergleichsindizes.

### Rendite seit Vonovia IPO



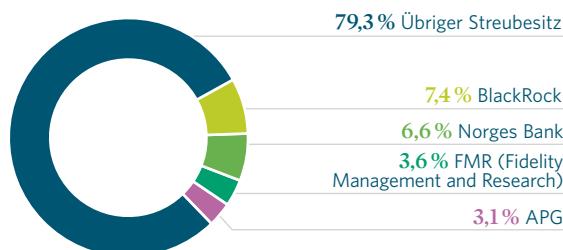
Auch im Index-Mehrjahresvergleich zeigt sich die gute Performance der Vonovia Aktie:

	Vonovia SE	DAX	FTSE EPRA/NAREIT Europe Index	Stoxx Europe 600	MSCI Germany	GPR 250 World
1Y	21%	25%	25%	24%	20%	17%
3Y	63%	15%	21%	15%	6%	12%
5Y	98%	35%	29%	22%	17%	13%
IPO	225%	62%	61%	40%	37%	27%

## Aktionärsstruktur

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

### Wesentliche Anteilseigner (per 31. Dezember 2019)



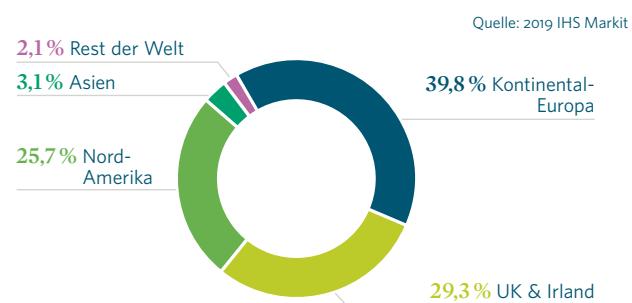
Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. Dezember 2019 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 93,4 %. Die zugrundeliegenden Stimmrechtsmitteilungen sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumenten nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

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

Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia ist auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und internationale Asset-Manager. Wir führen jedes Quartal eine Ermittlung der Aktionärsstruktur durch. Zum 31. Dezember 2019 wurden ca. 95 % des Grundkapitals erfasst, wovon 91 % auf Institutionelle Investoren entfielen und ca. 4 % auf Privatanleger. Die regionale

Verteilung der Aktionäre gliedert sich zum Stichtag 31. Oktober 2019 wie folgt:

#### Aktionärsverteilung der Vonovia SE (per 31. Oktober 2019)



#### Hauptversammlung 2019

Die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE fand am 16. Mai 2019 in Bochum statt. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen, so auch der Vorschlag, 1,44 € pro Aktie als Dividende auszuschütten, je nach Wahl des Aktionärs als Bardividende oder in Form von Aktien. Für die Aktiendividende entschieden sich 45,75 % der Aktionäre. Die Dividendenrendite betrug 3,6 % bezogen auf den Schlusskurs der Aktie von 39,59 € zum Stichtag 28. Dezember 2018. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2018 wurde aus dem steuerlichen Einlagekonto ausgeschüttet. Daher wurde die Dividende an die Aktionäre ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag ausgezahlt.

Seit 2018 bietet unser Investorportal unseren Aktionären die Möglichkeit, die Anmelde- und Abstimmungsformalitäten zur Hauptversammlung bequem online zu erledigen. Im Jahr 2019 stieg die Zahl der User des Investorportals um 67 % im Vergleich zu 2018. [→ https://investoren.vonovia.de/investorportal](https://investoren.vonovia.de/investorportal)

#### Investor-Relations-Aktivitäten

Vonovia hat 2019 an insgesamt 25 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 32 Roadshowtage an den wichtigsten europäischen, nordamerikanischen und vorder- sowie ostasiatischen Finanzmarktplätzen durchgeführt. 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. Im Jahr 2019 haben wir ca. 350 Gespräche mit Analysten und Investoren geführt. Neben Fragen zu Vonovia und unserer Investitionsstrategie in europäischen Metropolen zählten das Investitionsprogramm sowie die deutsche Mietenregulierung zu den wesentlichen Themen der Kapitalmarktkommunikation im Berichtsjahr.

Im Herbst 2019 hat der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Jürgen Fitschen zusammen mit dem Leiter Investor Relations zum zweiten Mal eine Corporate-Governance-Roadshow durchgeführt, auf der mit acht von Vonovias größten institutionellen Investoren das Thema Corporate Governance bei Vonovia besprochen wurde. Hier kristallisierten sich insbesondere zwei Themen als besonders relevant für die Aktionäre heraus: Aufsichtsrat (Zusammensetzung, Kompetenzprofil etc.) sowie Vorstandsvergütung. Obwohl Corporate-Governance-Roadshows bei börsennotierten Unternehmen immer beliebter werden, sind sie noch nicht gängige Praxis. Die transparente Darstellung von gelebter Governance bei Vonovia stieß auf sehr positive Resonanz und wir beabsichtigen, dieses Format in regelmäßigen Abständen fortzuführen.

Der diesjährige Capital Markets Day fand am 5. Juni 2019 in Frankfurt am Main unter dem Motto „Embracing a smart world“ statt. 68 Analysten und Investoren konnten sich ein Bild davon machen, wie das Thema Digitalisierung bei Vonovia vorangetrieben wird, um die Kundenzufriedenheit zu verbessern und die Geschäftsprozesse effizienter zu gestalten. Näher betrachtet wurden die Themen „Digitalization around our assets“, „Digitalization around our customers“ und „Strategy execution in Southern Germany“. Abschließend konnten sich die Teilnehmer einen Eindruck von zwei Neubau- und Modernisierungsprojekten in der Frankfurter Innenstadt im Rahmen einer Property Tour verschaffen.

Des Weiteren führte das Investor-Relations-Team zusammen mit den 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 präsentierte Investor Relations auf Informationsveranstaltungen für Privataktionäre ausführlich zu Vonovia und zur Situation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt.

Auch 2020 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. [→ https://investoren.vonovia.de](https://investoren.vonovia.de)

## Positive Analysteneinschätzungen

Aktuell verfassen 27 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 31. Dezember 2019). Zum 31. Dezember 2019 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 53 €. Es sprachen 74 % eine Kaufempfehlung, 19 % eine Halten-Empfehlung sowie 7 % eine Verkaufsempfehlung für die Aktie aus.

Welche Banken regelmäßig über Vonovia berichten und die Aktie bewerten, entnehmen Sie bitte unserer Webseite.

↗ <https://investoren.vonovia.de/analysten>

## Attraktive Dividende

Die Kontinuität unserer Geschäftsstrategie zeigt sich auch in unserer Dividendenpolitik. Wir haben uns als Maßgabe gesetzt, ca. 70 % unseres Group FFO an unsere Aktionäre auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2019 planen wir, der Hauptversammlung eine Dividende pro Aktie in Höhe von 1,57 € vorzuschlagen, was eine Steigerung von 9 % gegenüber 2018 bedeutet. Unsere Aktionäre haben die Wahl, sich die Dividende bar oder in Form von Aktien auszahlen zu lassen. Im vergangenen Jahr wählten ca. 46 % der Aktionäre die Möglichkeit der Aktiendividende, was wir als Zeichen sehen, dass unsere Aktionäre auch mittel- und langfristig auf den Erfolg von Vonovia setzen.

## Attraktive Dividende

■ FFO (€/Aktie)  
■ Dividende (€/Aktie)  
■ Dividendenrendite in %



FFO: 2013-2018: „FFO“ entspricht FFO 1; ab 2019: „FFO“ entspricht Group FFO. Die Jahre 2013 und 2014 sind TERP-adjusted.

\* Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2020.

## Erfolgreiche Entwicklung der Vonovia Aktie in der Mehrjahresansicht

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Jahresschlusskurs (€)	17,13*	26,75*	28,55	30,91	41,39	39,59	48,00
Höchstkurs (€)	18,79*	26,75*	33,23	36,81	41,88	44,70	48,84
Tiefstkurs (€)	16,75*	17,13*	24,19	24,99	29,96	36,20	40,00
Anzahl der Aktien zum 31.12.	224.242.425*	271.622.425*	466.000.624	466.000.624	485.100.826	518.077.934	542.273.611
Market Cap zum 31.12. (in Mrd. €)	3,84*	7,3*	13,3	14,4	20,1	20,5	26,0
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (VWAP in Mio. €)	1,3*	12,3*	45,2	41,2	47,6	55,8	66,0
Dividende pro Aktie (€)	0,67*	0,74*	0,94	1,12	1,32	1,44	1,57**
Dividendenrendite (%)	3,9	2,8	3,3	3,6	3,2	3,6	3,3

\* Werte sind TERP-adjusted.

\*\* Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2020.

Quelle der Kurse: FactSet

## Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	542.273.611
Grundkapital	542.273.611 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörsen
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes & Gewichtung 31.12.2019	DAX (2,3%)   Stoxx Europe 600 (0,3%)   MSCI Germany (2,2%)   GPR 250 World (1,8%)   FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (9,7%)   GPTMS150 Index (2,8%)

## Emissionsvolumen Vonovia pro Jahr

■ EUR-Bonds/EMTN ■ USD-Bonds  
■ Debt-Hybrid ■ Equity-Hybrid  
in Mio. €



Quelle: Unternehmensdaten

## Finanzierungsumfeld

2019 hat sich die Weltkonjunktur abgeschwächt. Hierbei spielen u. a. die internationalen Handelsspannungen, politische Konflikte sowie die mit dem Brexit verbundenen Unsicherheiten eine wesentliche Rolle.

2019 war weiterhin von einer lockeren, expansiven Geldpolitik geprägt. Die Wirtschaft des Euro-Raums hat im Laufe des Jahres 2019 an Dynamik verloren. Ein deutlicher Anstieg der Verbraucherpreise wird nicht erwartet und ein baldiges Ende der Zinsflaute im Euro-Raum ist nicht in Sicht.

Trotz des zum Jahreswechsel 2018/2019 ausgelaufenen Wertpapierankaufsprogramms der Europäischen Zentralbank (EZB) war das Jahr 2019 im Euro-Währungsgebiet weiterhin von einem stabilen Zinsumfeld geprägt. Zahlungen aus fällig werdenden Anleihen wurden von der EZB allerdings auch nach diesem Zeitpunkt wieder in Anleihen investiert. Im September 2019 reduzierte die EZB den Einlagezins von -0,4 % auf -0,5 % und kündigte gleichzeitig an, das Wertpapierankaufprogramm zum November 2019 mit einem monatlichen Betrag von 20 Mrd. € wieder aufzufüllen zu lassen. Ein Enddatum für das Ankaufprogramm wurde nicht definiert. Darüber hinaus werden Zahlungen aus fälligen Anleihen weiterhin wieder reinvestiert.

Die Rendite zehnjähriger deutscher Bundesanleihen schwankte im Jahr 2019 und notiert seit Mai 2019 im negativen Bereich.

Die US-Notenbank Fed als größte Notenbank der Welt hat innerhalb von wenigen Monaten ihren monetären Kurs radikal geändert und somit eine schnelle Wende von der Straffung zu einer Lockerung ihrer Geldpolitik vollzogen. Ein

Bestandteil davon ist, dass die Fed aufgrund des wirtschaftlichen Abschwungs in den USA seit Oktober 2019 wieder Anleihen erwirbt und beabsichtigt, dieses Ankaufprogramm bis mindestens ins 2. Quartal 2020 fortzuführen. Darüber hinaus hatte die Fed den Leitzins seit Juli dreimal in Folge um jeweils 0,25 pp gesenkt und zuletzt eine Zinspause signalisiert – aktuell wurde an dem Zinskorridor von 1,50 bis 1,75 % festgehalten.

## 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. Zusätzlich verfügt Vonovia seit dem 13. Dezember 2019 erstmalig über ein A- Rating mit stabilem Ausblick von der in Berlin ansässigen Scope Group, dem Marktführer unter den europäischen Rating-Agenturen.

Unsere erstklassige Bonität ermöglicht uns weiterhin uneingeschränkten Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten. Mit einem durchschnittlichen Emissionsvolumen von 3,0 Mrd. € pro Jahr zwischen 2015 und 2019 nehmen wir nach Auswertungen von Dealogic den 14. Rang unter den Top 15 EUR-Investment-Grade-Emittenten weltweit ein.

## Erfolgreiche Finanzierungsmaßnahmen im Jahr 2019

2019 ist für alle Anlageklassen an den Finanzmärkten positiver als erwartet verlaufen, trotz einer enttäuschenden Entwicklung der Wirtschaftsindikatoren und politischen Spannungen.

Beeinflusst durch das konjunkturelle Umfeld und die vielerorts expansive Geldpolitik war der globale Anlagebedarf der Investoren ungebrochen hoch. Trotz globaler Spannungen wie Handelskriegen und den anhaltenden Unsicherheiten aufgrund des Brexit haben sich die Risikoaufschläge an den Anleihenmärkten in der zweiten Jahreshälfte auf niedrigem Niveau stabilisiert. Von dieser Entwicklung waren auch die Anleihen von Vonovia betroffen.

Vonovia konnte im Jahr 2019 am Primärmarkt ein Emissionsvolumen in Höhe von insgesamt 3,0 Mrd. € (2018: 3,6 Mrd. €) zu volumengewichteten durchschnittlichen Zinskosten von 1,13 % (2018: 1,45 % p.a.) begeben. Die durchschnittliche Laufzeit unserer emittierten Anleihen 2019 betrug 10,5 Jahre (2018: 9,3 Jahre). Wir konnten so 2019 das attraktive Marktumfeld aktiv zur Verlängerung unserer durchschnittlichen Laufzeit nutzen und unser Fälligkeitenprofil weiter glätten.

## Ausblick auf die Kapitalmärkte

Da Vonovia kein operatives Geschäft in Großbritannien betreibt, ist nicht davon auszugehen, dass der Brexit unmittelbar negative Folgen für Vonovia haben wird. Die möglichen negativen Folgen des Brexit für Vonovia sollten daher nicht materiell sein. Negative Auswirkungen auf die Kapitalmärkte könnten entstehen, wenn sich die Handelskriege verschärfen und sich infolgedessen das gesamtwirtschaftliche Klima und die weltweiten Wachstumsaussichten verschlechtern würden.

Der Ruf von deutschen Wohnimmobilienaktien als „sicherer Hafen“ könnte sich infolge des Brexit ggf. verstärken, wenn Investoren Kapital aus Immobilientiteln in Großbritannien abziehen und alternative Anlagemöglichkeiten suchen. Eine

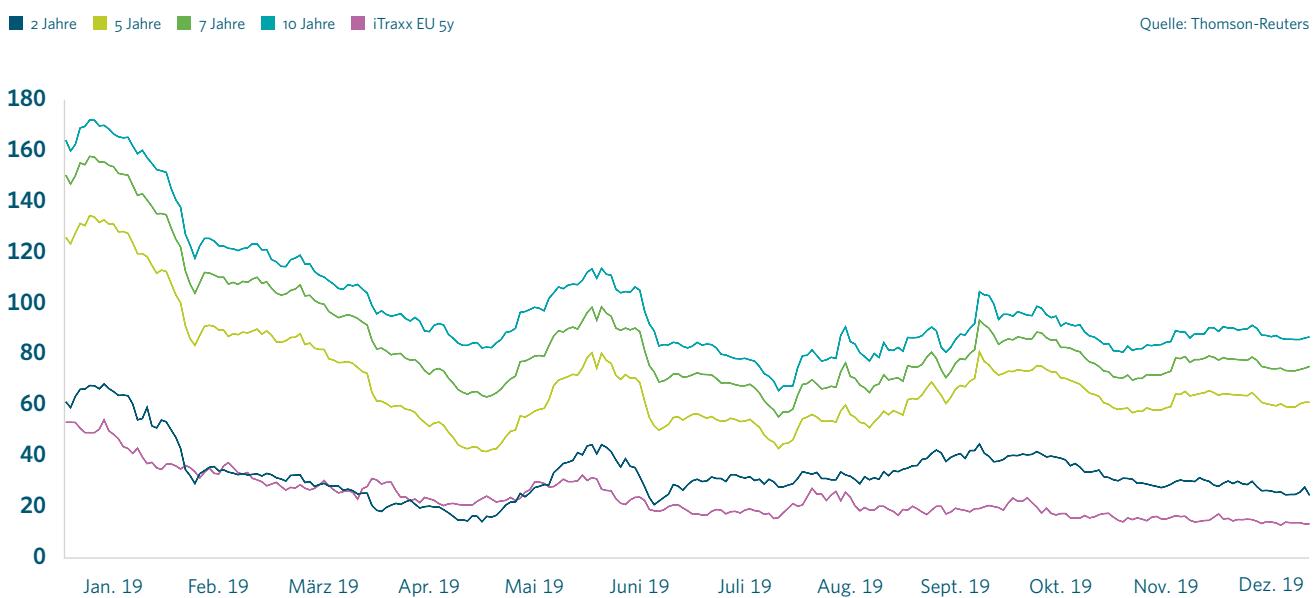
erhöhte Nachfrage könnte sich demzufolge sogar positiv auf die Performance der Vonovia Aktie auswirken.

Wir erwarten im Einklang mit einer Vielzahl von Analysten und Marktteilnehmern angesichts zwar eingetrübter, aber immer noch attraktiver konjunktureller Aussichten und der unverändert hohen Liquidität mittelfristig weiterhin sehr aufnahmefähige Fremdkapitalmärkte und attraktive Finanzierungskonditionen. Von dauerhaften Auswirkungen durch den Brexit gehen wir aktuell angesichts des globalen Charakters der Fremdkapitalmärkte insofern nicht aus.

Mit einem moderaten Verschuldungsgrad, der es auch ermöglicht, deckungsstockfähige Finanzierungen aufzunehmen, und dem Investmentgrade-Rating bleiben die Fremdkapitalinstrumente von Vonovia auch bei möglicherweise geringerem Anlagedruck und rückläufiger Liquidität ein gefragtes Investment. Eine unmittelbare 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 in Bezug auf Wohnimmobilien und damit die Mietenentwicklung sehr viel stärkeren Einfluss auf das Ergebnis hat. Hinzu kommen die Ergebnisse des Value-add-Geschäfts, das unabhängig vom Zins ist.

Bzgl. der Zinsen erwarten wir keine signifikanten Veränderungen innerhalb der nächsten zwölf Monate und die Risikoaufschläge sollten nach Wiederaufnahme des Wertpapierankaufprogramms der EZB, im Vergleich zum Niveau zum Jahresende 2019, nach unserer Einschätzung ebenfalls voraussichtlich nicht nennenswert ansteigen.

## Spread-Entwicklung (in Basispunkten)





# Zusammengefasster

# Lagebericht

- 5 Grundlagen des Konzerns
- 6 Nichtfinanzielle Erklärung
- 7 Portfoliostuktur
- 8 Unternehmenssteuerung
- 9 Wirtschaftsbericht
- 10 Weitere gesetzliche Angaben
- 125 Chancen und Risiken
- 136 Prognosebericht

-misauN  
-egnem  
reßsabf  
-egnL  
tdeirred

Unser operatives Geschäft und die Ertragsdaten entwickelten sich 2019 weiter gut. Wir konnten unser Portfolio ausbauen und die Leistungen verbessern. Unterstützt durch Zukäufe stieg das operative Ergebnis, der Group FFO, um 7,7 % auf 1,22 Mrd. €. Im laufenden Geschäftsjahr werden wir unseren Weg erfolgreich fortsetzen.

- 54 Grundlagen des Konzerns
- 63 Nichtfinanzielle Erklärung
- 77 Portfoliostruktur
- 86 Unternehmenssteuerung
- 90 Wirtschaftsbericht
- 115 Weitere gesetzliche Angaben
- 125 Chancen und Risiken
- 136 Prognosebericht

# Grundlagen des Konzerns

## Rahmenbedingungen des deutschen Wohnimmobilienmarkts

Als bedeutendes Wohnungsunternehmen in Deutschland, Schweden und Österreich steht **Vonovia** im Blickfeld der aktuellen gesellschaftlichen Diskussionen. Diese sind insbesondere von den Themen **Klimaschutz** und **Wohnungsknappheit** bestimmt.

Für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen ist es in vielen Städten zunehmend schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die höheren Durchschnittsmieten in den Metropolen und größeren Städten tragen dazu bei, dass betroffene Mieterhaushalte mit überdurchschnittlichen **Wohnkosten** bzw. Mietbelastungsquoten zu kämpfen haben. Gleichzeitig sind sehr viele Wohnungen nicht mehr zeitgemäß, gerade in Häusern, die in den Wirtschaftswunderjahren gebaut wurden. Dies macht sich in unpraktischen Wohnungszuschnitten, mangelnder Alterstauglichkeit und ungünstiger energetischer Ausstattung bemerkbar.

In **Deutschland** gibt es nach jüngsten Schätzungen des Statistischen Bundesamts gut 42,2 Millionen Wohnungen für rund 83,2 Millionen Menschen bzw. 41,4 Millionen Haushalte. Zum Zeitpunkt des letzten verfügbaren Mikrozensus (2018) betrug die Eigentümerquote bei bewohnten Wohnungen 46,5 %, während die Mieterquote bei 53,5 % lag. Mietwohnungen werden zu einem überwiegenden Teil durch private Kleinanbieter bereitgestellt. Daneben gibt es in Deutschland genossenschaftliche, kommunale, öffentliche und kirchliche Vermieter sowie die privatwirtschaftlich-professionellen Vermieter wie Vonovia. Letztere boten laut dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zum Zeitpunkt des Mikrozensus rund 3,9 Millionen Wohnungen an. Vonovia vermietet in Deutschland aktuell rund 355.700 Wohnungen. Dies entspricht etwa 1,5 % des deutschen Mietwohnungsbestands.

In **Schweden** gibt es nach Angaben des Statistischen Amts rund 4,9 Millionen Wohnungen für rund 10,3 Millionen Einwohner bzw. 4,7 Millionen Haushalte. Etwa 38 % des Wohnungsbestands sind Mietwohnungen, 23 % sind Mieter-

Eigentümer-Wohnungen und etwa 39 % sind Eigentümerwohnungen. Mieter-Eigentümer-Wohnungen („Bostadsrätt“) basieren auf einer in Schweden verbreiteten genossenschaftlichen Eigentumsstruktur, bei der jeder Bewohner einen Anteil am Gesamtgebäude besitzt, verbunden mit einem gesetzlichen Recht, eine bestimmte Wohneinheit zu belegen. Vonovia vermietet in Schweden rund 38.000 Wohnungen, was etwa 2,0 % der schwedischen Mietwohnungen entspricht.

Nach Angaben von Statistik Austria gibt es in **Österreich** rund 4,8 Millionen Wohnungen – darunter rund 3,9 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen – für insgesamt 8,8 Millionen Menschen bzw. 3,9 Millionen Haushalte. Knapp die Hälfte der Hauptwohnsitzwohnungen ist in Eigentum und rund 43 % sind zur Miete bewohnt. Die übrigen 9 % entfallen auf mietfreie Wohnverhältnisse sowie Dienst- und Naturalwohnungen. Mit rund 22.500 Wohnungen in Österreich besitzt Vonovia etwa 1,3 % des landesweiten Mietwohnungsbestands, bezogen auf Hauptwohnsitzwohnungen.

Im Rahmen der Diskussion um die Eindämmung des Klimawandels muss berücksichtigt werden, dass der gesamte Gebäudebestand mit rund **35 % des Endenergieverbrauchs** in Deutschland einen maßgeblichen Einfluss auf die Emission von Treibhausgasen hat. Das hat zur Folge, dass beispielsweise die Verpflichtung der Bundesrepublik Deutschland gemäß dem Pariser Klimaabkommen nur mit substantiellen energetischen Modernisierungsmaßnahmen eingehalten werden kann.

Diese ökologische Herausforderung trifft auf eine gesetzlich stark regulierte Immobilienwirtschaft und auf die zunehmende Sorge der Öffentlichkeit, keinen bezahlbaren Wohnraum mehr zu finden. Teile der Politik versuchen dem mit weiterer Regulierung zu begegnen. Die Diskussion reicht von der Ausweitung der Mietpreisbremse über das Setzen eines Mietendeckels in Berlin bis hin zu der Enteignung privatwirtschaftlicher Vermieter, die eine gewisse Größenordnung überschreiten.

Jedoch führt eine Enteignung nach herrschender Meinung zu keiner Linderung der Wohnungsknappheit oder zur Bewältigung der ökologischen Zukunftsfragen. Als ebenso schädlich wird eine zunehmend überbordende Regulierung der Immobilienwirtschaft angesehen. Die Lösung kann nur darin liegen, das Angebot an Wohnungen in einem positiven Investitionsklima weiterhin zu vergrößern. Das Vorgehen muss zudem auf einem breiten gesellschaftlichen Konsens beruhen und von einer deutlichen Entbürokratisierung insbesondere mit Blick auf Neubaumaßnahmen begleitet werden. Die Eindämmung von Modernisierungen durch weitere Regulierung und der fehlende Konsens mit Blick auf die Kostenverteilung schaden den gesetzten Klimaschutzz Zielen der Bundesrepublik Deutschland.

## Gesellschaftliche Megatrends

Vonovia verfügt über ein solides Geschäftsmodell, das Antworten auf die aktuellen ökologischen und gesellschaftspolitischen Herausforderungen liefert und zur Lösung beitragen kann. Dazu wurde parallel zum Börsengang eine Strategie entwickelt, die sich als erfolgreich erwiesen hat und mit der flexibel auf die aktuellen Herausforderungen reagiert werden kann.

Die aus Sicht von Vonovia bedeutendsten **Megatrends** für den Wohnungsmarkt sind (1) der Klimawandel und die Vermeidung fossiler Brennstoffe mit dem Ziel der Eindämmung des Ausstoßes klimaschädlicher Emissionen, (2) die Urbanisation und die damit verbundene Wohnungsknappheit, (3) die Integration von Menschen als Folge des gesellschaftlichen Wandels, auch beeinflusst durch die Migration nach Deutschland, sowie (4) der demografische Wandel und die Nachfrage nach der Bereitstellung zeitgemäßen Wohnraums. Die Digitalisierung in den Kundenbeziehungen, in den internen Prozessen und auch im Bereich der Home-Automation ist gleichfalls verstärkt in den Fokus zu rücken.

(1) Der **Klimawandel** ist eine der drängendsten und größten Herausforderungen unserer Zeit. Als Gesellschaft sind wir aufgefordert, die menschengemachte globale Erwärmung auf deutlich unter 2° C gegenüber vorindustriellen Werten zu begrenzen. Die Bundesregierung hat hierzu u. a. das Pariser Klimaabkommen von 2015 ratifiziert, das für die Bundesrepublik Deutschland völkerrechtlich bindend ist. Wir unterstützen diese Klimaziele. Für den Gebäudebestand bedeutet dies, im Jahr 2050 nahezu klimaneutral zu sein. Einen großen Beitrag können hierbei energetische Sanierungen leisten. Trotz sinkender gesellschaftlicher Akzeptanz für aufwendige Maßnahmen sanierte Vonovia zuletzt jährlich rund 3,7 % ihres Bestands nach energetischen Maßstäben und übertraf damit die bundesweite Sanierungsquote von rund 1 %

deutlich. Darüber hinaus spielen technische Innovationen, Investitionen in erneuerbare Energien und neue Technologien eine wichtige Rolle. Vonovia wird weiterhin dafür Sorge tragen, dass ihre Mieter dabei finanziell nicht überfordert werden, und gleichzeitig Lösungen für weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand finden. Für diese Themen braucht es einen neuen gesellschaftlichen Konsens, um die Kosten für die Erreichung der Klimaziele fair zu verteilen.

(2) Die **Wohnungsknappheit** in Deutschland zeigt sich insbesondere in den Metropolen. Trotz hoher Nachfrage nach Wohnraum wurden beispielsweise in den sieben größten Städten der Bundesrepublik von 2016 bis 2018 nur 71 % der benötigten Wohnungen fertiggestellt. Diese Wohnungsknappheit hat zur Folge, dass es an den Wohnungsmärkten der Top-Standorte nahezu keine Leerstände mehr gibt. Dadurch bedingt steigt das Mietniveau in den Ballungszentren stärker als das Lohnniveau, sodass die Wohnkostenbelastungen überproportional zunehmen. Daneben fallen immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung. Um Menschen vor einer finanziellen Überforderung zu schützen, hat sich Vonovia bestimmten Selbstverpflichtungen unterworfen. Diese werden durch ein dediziertes Härtefallmanagement flankiert. Aber nicht nur in Deutschland fehlt es an Wohnungen. Auch in Schweden hielt die Bautätigkeit lange Zeit nicht mit der Bevölkerungsentwicklung Schritt. Zwar trägt der Wohnungsbau in Österreich seit einigen Jahren dem hohen Angebotsdefizit am Wohnungsmarkt Rechnung, dennoch bestehen laut Bank Austria in einzelnen Marktsegmenten, vor allem im Bereich günstiger Mietwohnungen, noch große Angebotslücken.

Vonovia schafft zum einen in bestehenden Quartieren durch Aufstockung und Nachverdichtung auf eigenen Flächen neue Wohnungen, zum anderen soll durch Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen von Neubauprojekten neuer Wohnraum geschaffen werden, sowohl für die Eigenbewirtschaftung als auch für den Verkauf.

(3) Durch den Zuzug von Menschen mit anderem kulturellen Hintergrund sowie die Binnenwanderung in Richtung Metropolregionen und Schwarmstädte treffen häufig neue Lebenskonzepte auf diejenigen der alteingesessenen Bevölkerung. Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf das soziale Zusammenleben der Quartiere. Auch einer unzureichenden sozialen Mischung in den Quartieren und damit einer sich verstärkenden Spannung im sozialen Zusammenleben ist Beachtung zu schenken. **Integration** lautet das Gebot der Stunde. Vonovia stellt sich dieser Verantwortung durch eine gezielte Quartiersentwicklung, das heißt, Vonovia entwickelt ihre Bestände sowohl durch Investitionen in das Wohnumfeld als auch

durch Investitionen in nachbarschaftliche und soziale Strukturen mit geeigneten Kooperationspartnern.

(4) Die Wohnbedürfnisse der Menschen verändern sich. Die Bevölkerung Deutschlands aber auch Schwedens und Österreichs wird, gemessen am Anteil der ab 65-jährigen, zunehmend älter und stellt die Wohnungswirtschaft damit insbesondere im Bereich des **altersgerechten Wohnens** vor erhebliche Herausforderungen. Darüber hinaus steigt die Zahl der Haushalte in allen drei Ländern spürbar. Dies ist insbesondere auf eine Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten zurückzuführen. Diese Entwicklung verstärkt die wachsende Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen für kleinere Haushalte. Die Migrationsmuster z. B. innerhalb Deutschlands und die Zuwanderung aus dem Ausland steigern die Nachfrage nach bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen zusätzlich. Diese Veränderungen treffen auf einen gealterten Wohnungsbestand, der noch unter anderen Vorzeichen errichtet wurde. Wir bauen daher mindestens jede dritte bestehende Wohnung, die neuvermietet wird, seniorengerecht um und achten bei der Sanierung von leerstehenden Wohnungen und der Neugestaltung von Flächen darauf, dass diese barrierearm oder barrierefrei sind. Menschen, die älter als 70 Jahre sind, sind darüber hinaus durch Selbstverpflichtungen von Vonovia besonders geschützt.

Eine weitere wichtige Entwicklung ist der digitale Wandel. Dieser beeinflusst zunehmend auch das Geschäftsmodell von Vonovia. **Digitalisierung** und deren Nutzen evaluieren wir mit Blick auf unsere Kunden und die Optimierung unserer Prozesse. Im Bereich Neubau setzen wir Lösungen des Building Information Modelling (BIM) ein. Eine Vernetzung erfolgt insbesondere entlang der Prozess- und Wert schöpfungskette im Rahmen unserer Bewirtschaftungsplattform. Dies äußert sich beispielsweise in einer kontinuierlich verbesserten Interaktion mit unseren Kunden durch entsprechende Apps und Portallösungen sowie in der Koordination von lokalem Kundenservice, der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation sowie der kaufmännischen Unterstützungs funktionen. Hierbei nutzen wir die Vorteile innovativer Prozessautomatisierung, einschließlich sogenannter Roboter. Ein echter Meilenstein in der Serviceorientierung bei Vonovia ist die neue Mieter-App. Serviceaufträge und Schadensmeldungen können einfach und bequem über die App abgewickelt und jederzeit eingesehen werden. Alle wichtigen Dokumente stehen im mobilen Postfach zur Verfügung und unsere Kunden erhalten Informationen zum Service von Vonovia rund ums Haus. Zunehmend sehen wir aber auch Möglichkeiten hinsichtlich Smart-Home-Gebäudelösungen. Diese reichen von Smart Grid über Assistenzsysteme bis hin zu Predictive Maintenance. Hier verfügt Vonovia über eine zukunftsweisende Technologie zur Aufzugsüberwachung. Vonovia verfolgt Digitalisierung nicht

als Selbstzweck, sondern um die Kundenzufriedenheit zu erhöhen, die Entscheidungsgrundlagen zu verbessern, die Effizienz des Geschäftsmodells weiterzuentwickeln und den Ressourceneinsatz zu reduzieren.

## Das Unternehmen

Das **Geschäftsmodell** von Vonovia basiert auf der Vermietung von gutem, zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum, der Entwicklung und dem Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und für den Verkauf sowie auf dem Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen. Diese wohnungsnahen Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen die Hausmeisterorganisation, die Handwerkerorganisation, die Wohnumfeldorganisation, die Multimedia-Dienste und Messdienstleistungen. Hinzu kommen das Angebot von Kabel-TV, Badmodernisierung auf Mieterwunsch, automatisierte Zählerablesung und seniorengerechte Modernisierung von Wohnungen.

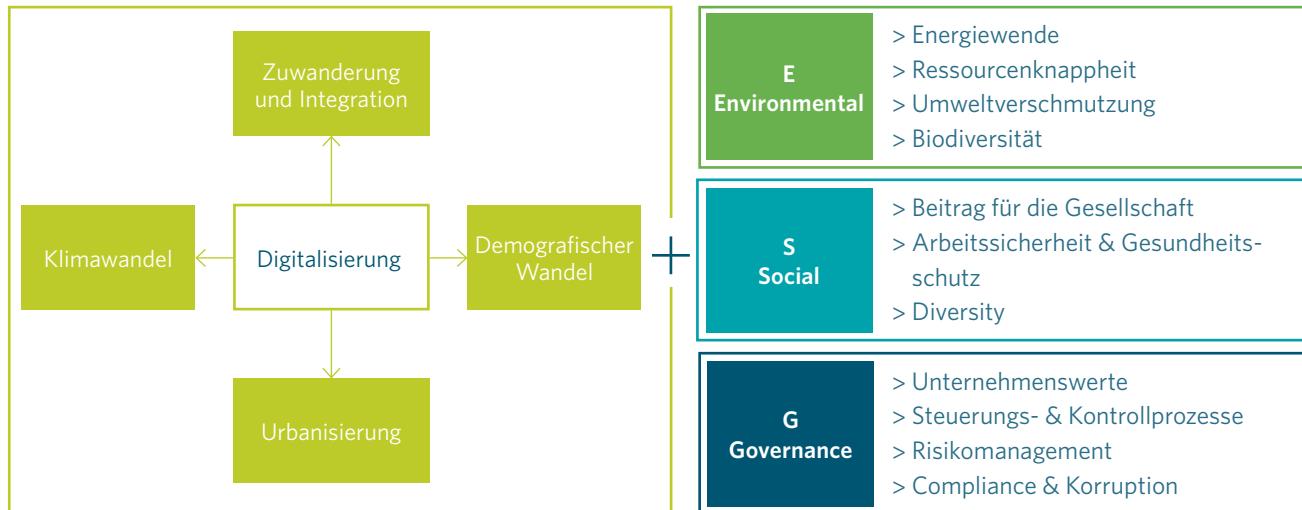
Vonovia bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von rund **355.700 eigenen Wohnungen** in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Hinzu kommt ein Bestand von rund 38.000 Wohneinheiten in Schweden und rund 22.500 Wohnungen in Österreich. Der Gesamtverkehrswert beträgt rund 53,3 Mrd. € und das Nettovermögen nach EPRA-Definition rund 29,7 Mrd. € (European Public Real Estate Association, EPRA). Neben den eigenen Wohnungen verwaltet Vonovia ca. 78.700 Wohnungen für Dritte. Damit stellt Vonovia in Deutschland, Schweden und Österreich jeweils eines der führenden Wohnungsunternehmen dar, allerdings mit einem insbesondere für Deutschland sehr geringen Marktanteil von rund 1,5 % aufgrund des fragmentierten Markts.

Die **Altersstruktur** des deutschen Wohnungsbestands von Vonovia von rund 355.700 Wohnungen zeigt, dass rund 69 % in den Jahren 1945 bis 1980 gebaut wurden. Rund 15 % stammen aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg und rund 16 % aus der Zeit nach 1980. Davon wurde knapp 1 % nach dem Jahr 2000 gebaut. Die **Wurzeln von Vonovia** bzw. ihrer Vorläuferunternehmen liegen im gemeinnützigen Wohnungsbau und im Werkswohnungsbau des Ruhrgebiets im 19. Jahrhundert. Diese Bestände wurden im Zuge der Liberalisierung und Privatisierung an Private-Equity-Investoren übergeben. Zum Zeitpunkt des Börsengangs schließlich verfügte Vonovia über einen in die Jahre gekommenen Bestand mit durchaus beträchtlichem Instandhaltungs- und Modernisierungsstau. Dies hatte erhebliche Wohnungsmängel und damit einhergehend anhaltende und reputations schädigende Mieterbeschwerden zur Folge.

Als nachhaltig und verantwortungsvoll handelndes Wohnungsunternehmen in Deutschland, Schweden und Öster-

## Nachhaltigkeit bietet eine Vielzahl an Anknüpfungspunkten

### Beispielhafte ESG-Bereiche:



Quelle: BlackRock; Gabler Wirtschaftslexikon

reich sieht sich Vonovia in einer besonderen Verpflichtung gegenüber ihren Kunden, aber auch gegenüber der Gesellschaft und den Aktionären. Vonovia übernimmt in allen drei Kernmärkten **Verantwortung** als Anbieterin von bezahlbaren Wohnungen, als Dienstleisterin, als Bauherrin und Entwicklerin sowie als gesellschaftliche Akteurin. Dabei ist Nachhaltigkeit ein integraler Bestandteil unseres Geschäftsmodells. Unsere **Kunden** stehen ebenso wie die **Nachhaltigkeit** des unternehmerischen Handelns im Mittelpunkt unserer Strategie. Vonovia kann durch ihr Geschäftsmodell direkt **Antworten und Lösungen** zu den Themen Wohnungsknappheit und Klimaschutz liefern – auch durch **neue Häuser**. Mit energetisch und altersgerecht modernisierten sowie zeitgerecht ausgestatteten Häusern und Wohnquartieren ebenso wie durch die Aufstockung und den Bau neuer Häuser trägt Vonovia entscheidend zur Lösung der aktuellen Gesellschaftsfragen bei.

Nachhaltigkeit bedeutet in erster Linie die Rechtfertigung der Geschäftstätigkeit (**Licence to Operate**) bzw. die Rechtfertigung des Geschäftsmodells, die die Nutzenstiftung der unternehmerischen Tätigkeit für die Gesellschaft insgesamt beschreibt. Es greift immer stärker die Überzeugung durch, dass nur Unternehmen, die in der Gesamtschau einen gesellschaftlichen Nutzen stiften, langfristig erfolgreich arbeiten können und Akzeptanz erfahren. Deshalb bedeutet Nachhaltigkeit für Vonovia, so zu wirtschaften, dass unsere Geschäftstätigkeit langfristig einen gesamtgesellschaftlichen Nutzen stiftet und das Unternehmen auf diese Weise

langfristig von der Gesellschaft eine implizite Berechtigung seiner Tätigkeit erhält.

Das **Geschäftsmodell** von Vonovia bietet mit Blick auf Nachhaltigkeit eine Vielzahl von Anknüpfungspunkten. Die Pflege und Entwicklung unserer Immobilien sowie die Kundenzufriedenheit stellen an sich bereits ein langfristiges nachhaltiges Wirtschaften dar. Zusätzlich verpflichtet sich Vonovia explizit zu den **17 UN Sustainable Development Goals (SDGs)**, auf die das Geschäftsmodell einen mehr oder minder starken Einfluss hat. Damit verbunden sind die Fokusthemen Umwelt, Soziales und Governance sowie die regelmäßige Überprüfung des Einflusses, den unser unternehmerisches Handeln darauf hat.



**(E) Environmental:** Environmental steht für energetische Sanierung, die Nutzung erneuerbarer Energien, ökologisches und soziales Lieferkettenmanagement, Nachhaltigkeit bei der Nutzung von Baustoffen in der Modernisierung und im Neubau sowie Biodiversität in der Grünraum- und Umfeldgestaltung. Konkret hat Vonovia hinsichtlich des Aspekts Umwelt das Ziel einer Sanierungsquote von 3% formuliert sowie das „1.000 Dächer“-Photovoltaik-Programm ausgerufen.

**(S) Social:** Social steht für die Bereitstellung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum bei angemessenen Regulierungen und Selbstverpflichtungen. Gleichzeitig soll die Gestaltung der Quartiere, sprich Lebensräume, unter Einbeziehung der Kunden eine integrative Wirkung entfalten. Social steht aber auch für die Mitarbeiter und deren Wertschätzung in all ihren diversen Ausprägungen. Vonovia hat sich zum Ziel gesetzt, die Kundenzufriedenheit gemessen im **Customer-Satisfaction-Index (CSI)** fortlaufend zu verbessern, mindestens nicht zu verschlechtern. Außerdem sollen 30% der Führungskräfte bis 2021 weiblich sein.

**(G) Governance:** Governance steht für ein Handeln nach den Prinzipien recht- und gesetzmäßiger sowie verantwortungsvoller Unternehmensführung, was die Wahrung der Menschenrechte und eine nachhaltige Finanzierung einschließt. Auch im Aufsichtsrat soll eine Frauenquote von 30% erreicht werden.

Als das führende deutsche Wohnungsunternehmen steht Vonovia in engem Austausch mit zahlreichen weiteren für die Unternehmensentwicklung bedeutsamen Anspruchsgruppen. Dies sind im Wesentlichen die Mitarbeiter, die 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. Um unserer Verantwortung in jeder Hinsicht gerecht zu werden, stellen wir dort neben den ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte sowie Entscheidungsparameter für Vonovia dar.

## Unternehmensstruktur

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

Vonovia ist im Handelsregister Bochum (Handelsregister-Nr. HRB 16879) eingetragen. Der Sitz befindet sich in Bochum, Universitätsstraße 133. Zum 31. Dezember 2019 gehörten 620 rechtliche Einheiten/Gesellschaften zur Unternehmensgruppe von Vonovia. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt. → [S. 234 ff.](#)

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

Zur Wahrnehmung ihrer Managementfunktionen hat die Vonovia SE eine Reihe von **Servicegesellschaften** gegründet, insbesondere für die kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunktionen, die zentral in Shared-Service-Centern zusammengefasst sind. Durch die Bündelung von Unternehmensfunktionen auf einer einheitlichen Serviceplattform erzielt Vonovia Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen. Erst diese Bündelung ermöglicht die effiziente und effektive Bewirtschaftung eines Bestands von rund 355.700 Wohnungen in Deutschland. Darüber hinaus bildet diese Struktur die Basis für eine erfolgreiche Digitalisierung der Prozessketten. Im Developmentsgeschäft werden für **Entwicklungsprojekte** regelmäßig dedizierte Gesellschaften gegründet. In Schweden und Österreich wird das Geschäft über eine jeweils analoge eigene Landesorganisation geführt.

Die Steuerung des operativen Geschäfts orientiert sich an den strategischen Ansätzen des Unternehmens und erfolgt über die **Segmente** Rental, Value-add, Recurring Sales und Development. Einzelheiten zur Geschäftsteuerung sind im Kapitel Unternehmenssteuerung dargestellt. → [S. 86 ff.](#)

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



Das operative **Bewirtschaftungskerngeschäft** von Vonovia in Deutschland gliedert sich nach der Einführung einer neuen Regionalstruktur seit dem 3. Quartal 2019 nun in vier Geschäftsbereiche. Diese sind in Regionalbereiche unterteilt, die wiederum in einzelne Regionen untergliedert werden. Eine Region ist jeweils für durchschnittlich etwa 5.100 Wohneinheiten vor Ort zuständig. Durch die Optimierung der Managementstrukturen wurden die Geschäftsbereiche Ost und Südost sowie die Geschäftsbereiche Mitte und West zusammengelegt, womit sich deren Gesamtzahl entsprechend von sechs auf vier verringert hat. Die Ebene der Regionalbereiche dient als Bindeglied zwischen der Geschäftsführung und den für die regionalen Bestände verantwortlichen Regionalleitern. Ziel der Maßnahme ist es, strategische Themen in der Bewirtschaftung vor Ort besser aufnehmen zu können, da die Regionalleiter für einen geringeren Bestand an Wohnungen verantwortlich und damit näher an unseren Kunden sind. Die Organisation der Hausmeister-, Handwerker- und Wohnumfeldorganisation folgt ebenfalls einem Regionalprinzip.

Die Zuständigkeiten für die weiteren Aktivitäten des Value-add-Geschäfts, also insbesondere des Produktmanagements, wie der Mess- und Energiedienstleistungen, sowie

des Portfoliomagements, wie der Aufstockung und der Modernisierung, sind zentral gebündelt. Dies gilt auch für die Aktivitäten des Vertriebs und der Akquisition.

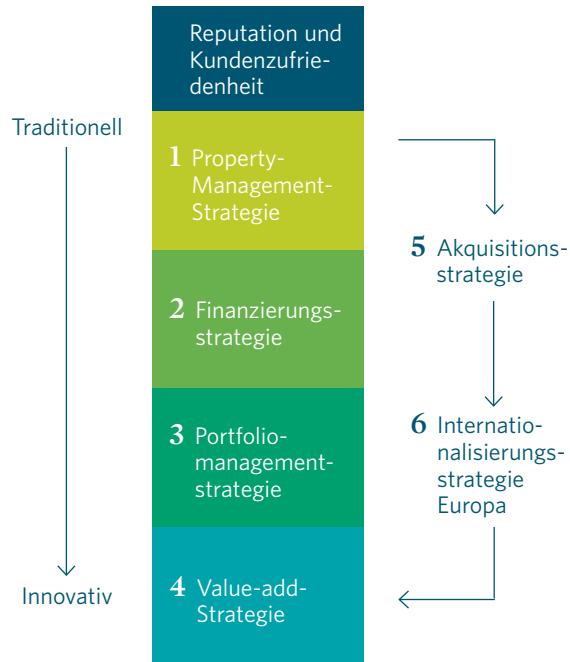
Das **Developmentsgeschäft** wird jeweils für Österreich und Deutschland ebenfalls zentral geführt.

## Strategie

### Die 4+2-Strategie

Ein Vergleich mit den Wohnungsmärkten der europäischen Nachbarländer zeigt, dass Deutschland über einen leistungsfähigen Wohnungsmarkt verfügt. Das in diesem Marktumfeld erworbene Know-how konnten wir auch in den europäischen Wohnungsmärkten Schweden und Österreich erfolgreich etablieren. Unsere Strategie setzt sich aus den vier Grundansätzen **Property-Management**, **Portfoliomangement**, **Finanzierungsstrategie** und - als innovativer Aspekt - der **Value-add-Strategie** zusammen. Diese vier strategischen Grundansätze bedeuten für unsere fokussierten europäischen Wohnungsmärkte einen ansteigenden Umfang an innovativen Elementen.

## Die 4+2-Säulen unserer Strategie



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

Die **Akquisitionsstrategie** verstärkt als weitere Säule opportunistisch die Wirkung der vier strategischen Grundansätze. Die **Internationalisierungsstrategie** komplettiert unsere Strategie und folgt dem Ansatz, weitere europäische Märkte opportunistisch zu erschließen.

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

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

Kernelement der Property-Management-Strategie ist die skalierbare **Bewirtschaftungsplattform**, die wesentlich von ihrer kunden- und regionalorientierten Bewirtschaftung, der konzernübergreifenden Bündelung von Leistungen in Shared-Service-Centern, den dazu aufgesetzten automatisierten Verfahren und den kosteneffizienten Prozessabläufen profitiert. Ziel der kontinuierlichen Verbesserung der Bewirtschaftungsplattform ist die Steigerung von Qualität und Effizienz im Kundenservice. Der Umgang mit der Komplexität des großen bundesweiten Wohnungsbestands von Vonovia steht dabei im Fokus. Maßstab ist für uns die Kennzahl „Kosten pro Einheit“ (cost per unit/cpu). Über unsere Managementplattform steuern wir den Instandhaltungs- und Modernisierungsprozess ebenso wie den Einkauf. Bei der Fortentwicklung beobachten wir laufend die Entwick-

lungen in der Digitalisierung, um daraus weiteres Optimierungspotenzial für unsere Plattform und unseren Kundenservice zu generieren. Das österreichische und das schwedische Portfolio werden jeweils durch eine eigene Landesorganisation bewirtschaftet. Beide orientieren sich an der für Deutschland installierten und erfolgreichen Bewirtschaftungsplattform.

### **Finanzierungsstrategie**

Die Finanzierungsstrategie verfolgt unterschiedliche, 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 Issuer Credit Ratings von **BBB+/Stable/A-2** sowie des von der Rating-Agentur Scope vergebenen A-Ratings verfügt unser Unternehmen über einen sehr guten Zugang zu den internationalen Fremd- und Eigenkapitalmärkten. Damit können wir flexibel Kapital zu attraktiven Finanzierungsbedingungen beschaffen, sodass die Liquidität von Vonovia dauerhaft sichergestellt ist.

Dieser umfassende Zugang zu den internationalen Fremd- und Eigenkapitalmärkten stellt für eine europäische Wohnimmobiliengesellschaft einen klaren strategischen Wettbewerbsvorteil dar. Dieser zeigte sich in der jüngsten Vergangenheit im Kontext der durchgeföhrten Akquisitionen sowie in den erfolgreich umgesetzten Modernisierungsprogrammen. Ohne den schnellen und freien Zugang zu den Eigen- und Fremdkapitalmärkten wäre die Durchführung dieser Maßnahmen so nicht darstellbar gewesen.

Durch die jüngsten Akquisitionen ist Vonovia Länderrisiken und im Zusammenhang mit dem Erwerb von Victoria Park und Hembla in Schweden auch einem Währungsrisiko ausgesetzt. Die daraus entstehenden neuen Anforderungen sind in die Finanzierungsstrategie eingeflossen.

### **Portfoliomanagementstrategie**

Unseren deutschen Immobilienbestand gliedern wir einerseits in das Portfolio „Strategic“ mit dem Schwerpunkt auf einer werterhöhenden Bewirtschaftung und die Teilportfolios „Operate“ und „Invest“ auf. Andererseits in das Portfolio „Recurring Sales“ mit dem Ziel der Veräußerung von Eigentum an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger sowie in das Portfolio „Non-core Disposals“ mit Standorten und Objekten, die für die weitere strategische Entwicklung der Gruppe als nicht zwingend notwendig erachtet werden.

Im Teilportfolio „Operate“ des Strategic-Portfolios verfolgen wir den Ansatz, den Wert der Objekte durch nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen, Mietsteigerungen sowie eine Reduzierung der Leerstände weiterzuentwickeln. Im Teilportfolio „Invest“ 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 und Erneuerung von Bädern, Fußböden sowie Elektroinstallationen gehört hierzu auch der Wunsch nach einer seniorenfreundlichen Ausstattung.

Im Rahmen von Nachverdichtungen werden wir auch zukünftig in unserem Bestand neuen Wohnraum durch Aufstockung und Neubau auf bestehendem Grund und Boden schaffen. Die **Neubau- und Aufstockungsprojekte** werden vielfach 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.

Die Portfoliomanagementstrategie umfasst auch die Aktivitäten des Developmentgeschäfts auf eigens dafür erworbenen Grundstücken und stellt damit eine ertragreiche Ergänzung der Wertschöpfungskette dar. Zusätzlich ergibt sich ein substantieller Know-how-Transfer zwischen dem **Developmentgeschäft** und den bereits etablierten Neubau- und Aufstockungstätigkeiten von Vonovia. Das Developmentgeschäft umfasst den Bau von Eigentumswohnungen für den Verkauf an Investoren und Eigennutzer sowie den Bau von Mietwohnungsbeständen für die Eigenbewirtschaftung. Dabei werden diese Aktivitäten auch zukünftig unter der am Markt eingeführten Marke BUWOG erfolgen. Die Privatisierung von Eigentumswohnungen wird insbesondere in Österreich fokussiert.

Wir unterteilen unser Gesamtportfolio weiter in das Portfolio „Deutschland“, das Portfolio „Österreich“ und das Portfolio „Schweden“. Einerseits können wir somit nationalen Besonderheiten gerecht werden und andererseits Synergieeffekte zwischen den Ländern identifizieren. Beispielsweise ist die Wohneigentumsquote in Schweden höher als in Österreich und weitaus höher als in Deutschland, im europäischen Vergleich jedoch verhältnismäßig niedrig. Während wir in Deutschland durch Neubaumaßnahmen vor allem auf die Erweiterung der Eigenbewirtschaftung setzen, entwickeln wir in Österreich verstärkt Eigentumswohnungen

für den Verkauf an Investoren und Eigennutzer. Das etablierte Know-how des Developmentgeschäfts in Deutschland und Österreich soll in Zukunft auch noch stärker auf Schweden übertragen werden.

### Value-add-Strategie

Im Rahmen der Value-add-Strategie ergänzen wir unser Kerngeschäft um kundenorientierte Dienstleistungen, die in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen bzw. dieses beeinflussen. Dazu prüfen wir kontinuierlich zusätzliche Dienstleistungsansätze zur Steigerung der Kundenzufriedenheit und nehmen die passenden Dienstleistungen in unser Angebotsspektrum auf. Die bereits erfolgreich etablierten **Dienstleistungsfelder** der Value-add-Strategie umfassen im Wesentlichen die Hausmeisterorganisation, die Handwerkerorganisation, die Wohnumfeldorganisation, die Multimedia-Dienste und Messdienstleistungen. Darüber hinaus erweitern wir unsere Dienstleistungen um die Bereiche Energieerzeugung und -versorgung und Home-Automation.

Mit der Möglichkeit, das gesamte Portfolio insbesondere der Instandhaltungs- und Modernisierungsdienstleistungen durch die eigene Handwerkerorganisation abzudecken, erhöhen wir die allgemeine Attraktivität der Wohneinheiten sowie die Kundenzufriedenheit. Daneben verantwortet eine Wohnumfeldorganisation mit eigenen Mitarbeitern die Bewirtschaftung der Außenflächen, Grünanlagen, Spielplätze und Müllstandplätze unserer Bestände, vor allem in den Ballungsräumen. Die in den vergangenen Jahren aufgebaute, eigene Hausmeisterorganisation betreut die Bestandsimmobilien vor Ort. Über dieses konsequente Insourcing erhöhen wir kontinuierlich die Eigenleistungsquote und sorgen dafür, dass wir durch unsere eigenen Mitarbeiter noch mehr vor Ort an den Immobilienstandorten präsent sind. Verbesserte Reaktionszeiten auf Kundenanfragen und ein geringerer Koordinationsaufwand bei der Leistungserbringung – insbesondere in einem so großen bundesweiten Portfolio wie dem von Vonovia – in Verbindung mit der durch das Insourcing sicher gestellten Handwerkerverfügbarkeit und der damit einhergehenden Qualitätssicherung von Reparaturen zielen auf eine Erhöhung der Kundenzufriedenheit ab.

Die Value-add-Strategie von Vonovia wird durch das Wohneigentümerverwaltungsgeschäft, die Immobilienversicherung und die Fremdbewirtschaftung von Beständen für Dritte ergänzt.

### Akquisitionsstrategie

In den vergangenen Jahren ist Vonovia durch eine Vielzahl von Akquisitionen gewachsen. Mit der aktuellen Übernahme der Hembla AB sind wir nun der größte Vermieter in Schweden. Das skalierbare operative Managementsystem ermöglicht die vollständige und zügige Integration neu übernommener Unternehmen und Portfolios, um **Harmoni-**

**sierungs- und Skaleneffekte** zu erzielen. Die in Deutschland erprobte Bewirtschaftungsplattform wurde auf Österreich im Rahmen der BUWOG-Integration übertragen, sodass in Deutschland und Österreich - wo immer möglich und sinnvoll - gleiche Prozesse in einem gemeinsamen IT-Umfeld genutzt werden.

Unter Ausnutzung dieses Wettbewerbsvorteils und mit dem Know-how, das wir in unserer Organisation über Jahre aufgebaut haben, analysieren wir laufend Portfolios für potenzielle Übernahmen. In Übereinstimmung mit unserer Portfoliomanagementstrategie und der Value-add-Strategie betrachten wir Akquisitionen nicht als einzige Form des Wachstums. Sie sind vielmehr ein wichtiger strategischer Zusatzhebel, der die Wirksamkeit unserer Kernstrategien verstärkt.

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 EBITDA Rental Yield und der Neutralität im Hinblick auf den NAV pro Aktie beurteilt; dabei wird eine Finanzierung mit 50 % Eigenkapital und 50 % Fremdkapital unterstellt. Außerdem darf eine Akquisition das stabile Long-Term Corporate Credit Rating auf Niveau BBB+ nicht gefährden. Die EPRA unterzieht ihre Best Practice Recommendations derzeit einer Revision. Es wird erwartet, dass der EPRA NAV und damit auch der oben genannte NAV pro Aktie durch eine vergleichbare Metrik ersetzt wird.

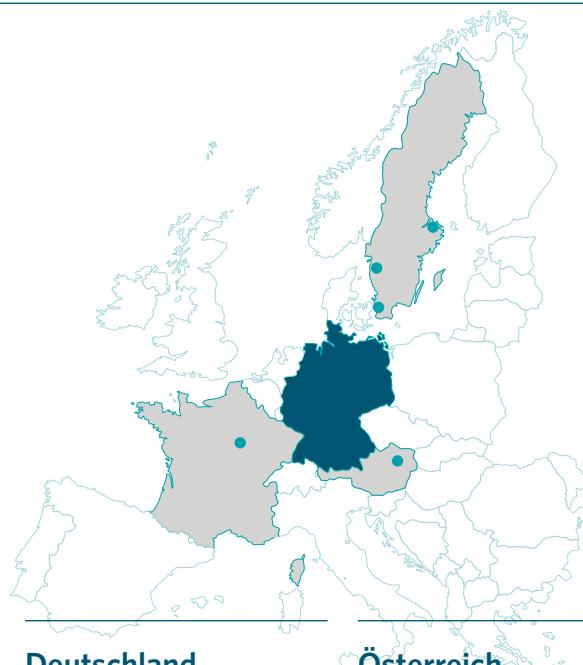
Trotz der Verknappung des Angebots an attraktiven Portfolios bleibt Vonovia aktiv in der Umsetzung der Akquisitionsstrategie, da nach wie vor Möglichkeiten für erfolgreiche Übernahmen und Integrationen bestehen.

### **Internationalisierungsstrategie Europa**

Die Erfahrungen und das Know-how als eines der führenden Wohnimmobilienunternehmen auf drei europäischen Märkten (Deutschland, Schweden und Österreich) 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 Wohnungsmarkts zurückliegt und solche, bei denen Mietmarktwachstum und Haushaltswachstum attraktive Rahmenbedingungen bieten.

Das Engagement auf anderen europäischen Märkten erfolgt wie in Schweden und Österreich durch gezielte Direktinvestitionen, aber auch alternativ wie im Falle des französischen Markts zunächst über erstklassige und verlässliche Joint-Venture-Partner. Hierzu werden Kontakte zu europäischen Partnerunternehmen, entsprechenden Investoren oder politischen Institutionen geknüpft, die helfen, Investitionsmöglichkeiten, Kooperationsmöglichkeiten und Markteintrittsoptionen genau zu prüfen. Die Internationalisierungsstrategie verfolgt Vonovia auf opportunistischer Basis. Das Engagement auf anderen europäischen Märkten darf das heimische Geschäft nicht beeinträchtigen und muss ein beherrschbares bzw. begrenztes Risikopotenzial aufweisen.

## **Europäische Märkte**



### **Frankreich**

Île-de-France  
(Großraum Paris)

### **Deutschland**

15 Wachstums-  
märkte

### **Österreich**

Wien  
(schwerpunktmaßig)

### **Schweden**

Stockholm, Göteborg,  
Malmö

# Nichtfinanzielle Erklärung

## Erläuterung zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Die **Unternehmensberichterstattung** unterliegt einem tief greifenden Wandel, der sich von einer singulären Ausrichtung auf Finanzkennzahlen hin zu einer integrierten und unternehmerischen Gesamtschau entwickelt, welche die Informationsbedürfnisse weiterer Interessengruppen und dabei explizit auch nachhaltige Themenkomplexe mit berücksichtigt. Neben die traditionellen Normen des HGB und des AktG zur Finanzberichterstattung treten neue nationale und internationale Berichtsvorschriften. Weitere Änderungen werden zukünftig aus dem ARUG II und dem erneuerten DCGK resultieren. Und auch die Digitalisierung nimmt zunehmend Einfluss auf die Art und Weise der Berichterstattung. Darin spiegeln sich die erweiterten Interessen der Finanzmarkt-Stakeholder, die zu einer umfassenden Leistungsbewertung eines Unternehmens zunehmend nichtfinanzielle Kennzahlen und Nachhaltigkeitsaspekte heranziehen.

Seit dem Inkrafttreten des **CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes** (CSR-RUG) im Jahr 2017 umfasst die Unternehmensberichterstattung der Vonovia SE eine nichtfinanzielle Erklärung, die ihre rechtliche Grundlage in den §§ 289 a-e HGB i. V. m. § 315 b-c HGB hat (zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung).

Mit dieser **nichtfinanziellen Erklärung** tragen wir dem oben genannten Wandel Rechnung und begreifen dies als Chance, die Leistungsfähigkeit des Unternehmens im Bereich der Nachhaltigkeit einem weiteren interessierten Stakeholder-Kreis darstellen zu können. In ihr werden Aussagen über die wesentlichen Interaktionen zwischen dem Unternehmen und der Umwelt (Environment), der Gesellschaft (Social) und dem rechtlich-ethischen Rahmen (Governance) getroffen. Diese Erklärung ist an die Gesamtheit der Stakeholder des Unternehmens gerichtet und soll die Einbettung von Vonovia in das Gemeinwohl erklären. Die nichtfinanzielle Erklärung hat konkrete Aussagen zu den Aspekten Umwelt, Arbeitnehmer, Sozialbelange, Achtung der Menschenrechte und Korruptionsbekämpfung zu treffen. Um Redundanzen zu

vermeiden, wird an geeigneter Stelle auf weitere nichtfinanzielle Angaben in anderen Kapiteln des Lageberichts verwiesen. Um der großen Bandbreite nachhaltiger Maßnahmen gerecht zu werden, veröffentlicht Vonovia über diese nichtfinanzielle Erklärung hinaus einen eigenständigen **Nachhaltigkeitsbericht**. Dieser enthält weiterführende, umfassende Informationen zu den einzelnen nichtfinanziellen Aspekten sowie eine Unterfütterung mit Projektbeispielen und Kennzahlen. Für das Berichtsjahr 2019 erscheint dieser im April 2020.

Die Erstellung der nichtfinanziellen Erklärung orientiert sich maßgeblich an der Struktur des **Nachhaltigkeitsberichts** von Vonovia. Dieser wiederum folgt in seiner Konzeptionierung den GRI Standards (in ihrer Fassung von 2016) der Global Reporting Initiative und wird in Übereinstimmung mit der Option „Core“ erstellt. Weiterhin liegen dem Nachhaltigkeitsbericht die Best Practice Recommendations on Sustainability der EPRA (in ihrer dritten Version von 2017) zugrunde.

Im Rahmen der nichtfinanziellen Erklärung sind die wesentlichen nichtfinanziellen **Leistungsindikatoren**, einzelne **Zielgrößen** und die dahinter liegenden **Konzepte** aufzuzeigen. Dies erfolgt in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln. Dabei entsprechen nicht alle in dieser Erklärung aufgeführten Leistungsindikatoren dem GRI Standards-Set, sondern sind teilweise an die wohnungswirtschaftlichen Spezifika angepasst.

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

Die nichtfinanzielle Erklärung wird im Auftrag des Aufsichtsrats von der Internen Revision der Vonovia SE geprüft.

## Geschäftsmodell und Risikobetrachtung

### Ein nachhaltiges Geschäftsmodell – Gemeinwohlnutzen als Purpose

Vonovia ist als Wohnungsunternehmen Teil der Gesellschaft. Unser Handeln richten wir an den Grundprinzipien der sozialen Marktwirtschaft aus. Es hat, neben der wirtschaftlichen, immer auch eine gesellschaftliche Dimension; denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen.

Darum übernehmen wir Verantwortung für sicheres, gutes und bezahlbares Wohnen und bieten **für alle Menschen ein Zuhause**. Für uns bedeutet das: bedarfsgerechte und gute Wohnstandards, ein intaktes Wohnumfeld, das Klima und Artenvielfalt schützt, sowie funktionierende und lebenswerte Quartiere. Hinzu kommt der Bau neuer Wohnungen. Im Mittelpunkt unseres Handelns stehen unsere Kunden und deren Bedürfnisse. Wir stiften langfristigen Nutzen für die Gesellschaft und die Natur – und tragen aktiv zum Gemeinwohl bei.

Die **gesellschaftliche Akzeptanz** für unser Handeln ist dabei von besonderer Bedeutung. Nachhaltige Ertragskraft kann sich nur aus einem gesellschaftlich akzeptierten Geschäftsmodell ergeben. Daher nehmen wir den gesellschaftlichen Diskurs über die Organisation des Wohnens sehr ernst und bringen uns als (Mit-)Gestalter ein. Denn die Herausforderungen am Wohnungsmarkt können nur gemeinsam mit allen Akteuren aus Gesellschaft und Politik gelöst werden. Wir sprechen hierzu grundsätzlich mit allen Anspruchsgruppen und initiieren lokal und überregional Dialogformate.

2019 haben wir unser **Geschäftsverständnis** überarbeitet. Darin zeigen wir, wofür wir als Vonovia stehen und in welcher Rolle innerhalb der Gesellschaft wir uns sehen. Es dient als Orientierungs- und Handlungsrahmen für die Beschäftigten unseres Unternehmens ebenso wie für externe Anspruchsgruppen. Zugleich formuliert es den Wertemaßstab, an dem wir uns messen lassen. [www.vonovia.de/de-de/geschaeftsverstaendnis](http://www.vonovia.de/de-de/geschaeftsverstaendnis)

Die Unternehmensstrategie und -struktur der Vonovia SE wurde im Kapitel Grundlagen des Konzerns → **S. 54 ff.** ergänzend erläutert. Die betreffenden nichtfinanziellen Steuerungskennzahlen werden im Kapitel Unternehmenssteuerung → **S. 86 ff.** weiter ausgeführt.

### Eine umfassende Risikobetrachtung

Laut CSR-RUG müssen die wesentlichen Risiken berichtet werden, die mit der eigenen Geschäftstätigkeit der Kapitalgesellschaft verknüpft sind, deren Eintritt sehr wahrscheinlich ist und die schwerwiegende negative Auswirkungen auf die nichtfinanziellen Aspekte und darüber hinaus auf das Geschäftsmodell haben können. Im Rahmen unseres umfassenden Risikomanagementsystems identifizieren wir mögliche Risiken u. a. in den Bereichen, Unternehmensführung, Gesellschaft und Umwelt. Dies erfolgt sowohl in einer Brutto- als auch in einer Nettobetrachtung.

Nach Einschätzung des Managements von Vonovia liegen **keine Risiken** vor, die auf Nettobasis die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen. Weitere Risiken stellen wir ausführlich im Chancen- und Risikobericht des zusammengefassten Lageberichts dar. → **S. 125ff.**

## Wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit bei Vonovia

### Verankerung von Nachhaltigkeit im Unternehmen

Verantwortlich für das Thema Nachhaltigkeit ist der **Vorsitzende des Vorstands** der Vonovia SE, Rolf Buch. Auf Seiten des Aufsichtsrats befasst sich insbesondere der Prüfungsausschuss damit. 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.

Um eine fachbereichsübergreifende, strukturiertere Befasung mit Nachhaltigkeitsthemen zu etablieren und den Dialog mit den Stakeholdern auszuweiten, wurde 2017 die Funktion eines **Referenten für Nachhaltigkeit** etabliert. Übergeordnete Themen wie das Nachhaltigkeitsreporting, Corporate Citizenship, die Anpassung relevanter Richtlinien oder das Entwickeln von Schnittstellen zu relevanten Unternehmensprozessen werden dort gebündelt bearbeitet.

In Österreich und Schweden existieren vergleichbare Stabsstellenfunktionen – bei den BUWOG-Gesellschaften mit Zuständigkeit für den österreichischen Bestand sowie das Developmentgeschäft und bei Victoria Park AB mit einem Zuschnitt auf HR und CSR.

## Herleitung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen aus dem Geschäftsmodell

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

Vor diesem Hintergrund hat Vonovia im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung wesentliche 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 Stakeholder-Befragung im Rahmen einer **Wesentlichkeitsanalyse** validieren lassen. Zu den Befragten zählten Vertreter des Kapitalmarkts, Mieter, Mitarbeiter, Lieferanten und Dienstleister von Vonovia sowie Vertreter von Behörden und Politik, Verbänden, Zivilgesellschaft und der Wissenschaft.

Die Ergebnisse dieser Bewertung wurden in eine **Wesentlichkeitsmatrix** überführt und die Themen in die vier Felder Nachhaltige Unternehmensführung, Gesellschaft und Kunden, Umwelt und Mitarbeiter klassifiziert.

Sie umfassen die grundsätzlich vom Gesetz (CSR-RUG) abzudeckenden **fünf Aspekte**:

- > Bekämpfung von Korruption und Bestechung  
(Nachhaltige Unternehmensführung)
- > Achtung der Menschenrechte  
(Nachhaltige Unternehmensführung)
- > Sozialbelange (Gesellschaft und Kunden)
- > Umweltbelange (Umwelt)
- > Arbeitnehmerbelange (Mitarbeiter)

Darüber hinaus hat Vonovia keine weiteren relevanten Aspekte identifiziert.

In der internationalen Berichterstattung werden Nachhaltigkeitsthemen üblicherweise nach E (Environmental), S (Social) und G (Governance) geordnet. Um mit unserem Reporting diesen Anforderungen zu entsprechen, fassen wir im Folgenden die Felder „Gesellschaft und Kunden“ und „Mitarbeiter“ zur Kategorie „Social“ zusammen. Umweltbelange führen wir unter „Environmental“ und nachhaltige Unternehmensführung unter „Governance“.

Die Akquisition von BUWOG und Victoria Park im Jahr 2018 und die damit einhergehende Internationalisierung und Ausweitung des Tätigkeitsfelds um das Developmentgeschäft einerseits sowie die gesellschaftliche Debatte um die soziale Wohnraumfrage und den Klimawandel andererseits machen eine Neubewertung der wesentlichen Themen notwendig. Daher wird Vonovia **2020 eine neue Wesentlichkeitsanalyse** durchführen, die den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung trägt und ebenso die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (SDGs) mit berücksichtigt.

## **Ausprägung der Aspekte der nichtfinanziellen Erklärung**

### Environmental – Klima- und Umweltschutz

Die Themen Klima- und Umweltschutz gewinnen – nicht nur in der öffentlichen Wahrnehmung – in erheblichem Maß an Bedeutung. In Deutschland hat die Bundesregierung als Konsequenz Ende 2019 ein **Klimapaket** umgesetzt, mit dem das Erreichen der Ziele des Pariser Klimaabkommens von 2015 möglich werden soll. Erstmals sind dabei sektoren-spezifische Klimaziele sowie eine Bepreisung von CO<sub>2</sub> auf gesetzlicher Basis verankert worden. Für den Gebäudesektor bedeutet dies eine Reduktion der Treibhausgasemissionen in Deutschland von 118 Millionen Tonnen im Jahr 2020 auf 72 Millionen Tonnen im Jahr 2030, also um knapp 39 %. Vonovia stellt sich dieser Verantwortung und unterstützt die Klimaschutzziele der Bundesregierung. Langfristiges Ziel ist ein **nahezu klimaneutraler Gebäudebestand** bis zum Jahr 2050.

In diesem Zuge spielt auch das Thema **Biodiversität** eine immer größere Rolle – sei es beim Artenschutz, bei der Anpassung an Klimawandelfolgen oder beim verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen. Auch hier setzt sich Vonovia aktiv für ein ökologisch wertvolles Wohnumfeld ein.

### **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 zusammengefasst (siehe Wesentlichkeitsmatrix → **S. 68**).

Vonovia trägt über den Bau und Betrieb von Wohngebäuden zum Ausstoß von Treibhausgasen bei. Dabei entfällt der größte Teil der Emissionen auf die Bestandsgebäude. Auch wenn wir hier als Vermieter nur bedingt Einfluss auf die Energie- und Ressourcenverbräuche unserer Mieter nehmen können, so stellen die **energetische Gebäudesanierung** sowie der **Austausch ineffizienter Heizsysteme** die größten Hebel zur Reduktion von Energieverbräuchen – und damit

von Treibhausgasen – für unser Unternehmen dar. Vonovia hält daher an der bereits im Geschäftsbericht 2017 formulierten Zielmarke fest, jährlich mindestens 3 % des eigenen Wohnungsbestands energetisch zu sanieren. Schwerpunkte der energetischen Modernisierungsmaßnahmen bestehen in der Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden, dem Austausch von Fenstern sowie der Erneuerung von Heizkesseln. Dabei arbeiten wir bedarfsoorientiert und achten darauf, den optimalen Modernisierungsgrad für das jeweilige Gebäude zu wählen. Teilmordenisierungen, also die Durchführung nur einzelner Modernisierungsmaßnahmen, stellen dabei oft den besseren Weg zu einem effizienten Kosten-Nutzen-Verhältnis dar als eine Vollmodernisierung. Die Modernisierungsbemühungen werden insbesondere in Schweden ausgeweitet. Für zahlreiche der energetischen Modernisierungsprojekte werden öffentliche Förderprogramme in Anspruch genommen. Aufgrund des geplanten Mietendeckels wurden in Berlin Modernisierungsprojekte für 2019 zurückgestellt. Dies reduzierte unsere ursprünglich geplante Sanierungsquote von 4,0 % auf 3,7 %.

#### Wesentlicher Leistungsindikator

Sanierungsquote der Vonovia SE in Deutschland  
2019

3,7 %

Dies geschieht vor dem Hintergrund einer schwindenden Akzeptanz in der Bevölkerung für energetische Sanierungsmaßnahmen. Für Vonovia bedeutet das, dass wir täglich das **Spannungsverhältnis zwischen energieeffizienten Lösungen und steigenden Kosten für die Menschen** erleben und ausbalancieren müssen. Dabei gilt es, beide Ziele gleichzeitig zu erreichen: bezahlbarer und klimaneutraler Wohnraum für alle. Um in dieser Diskussion alle Anspruchsgruppen mitzunehmen, hat Vonovia einen langfristigen Dialogprozess gestartet. Im Jahr 2019 standen hierzu ein Parlamentarischer Abend mit der Bundesumweltministerin sowie die von der Fraunhofer Gesellschaft und der Deutschen Energieagentur fachlich begleitete Konferenz „Perspektiven klimaneutralen Wohnens“ mit 85 Teilnehmern aus Politik, Wissenschaft, Umweltverbänden sowie Mietervertretern auf dem Programm. Die Ergebnisse der Konferenz werden in Arbeitsgruppen weiter vertieft und im Rahmen einer weiteren Klimakonferenz Mitte 2020 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Zusätzlich zur energetischen Gebäudesanierung achten wir im **Neubau** verstärkt auf eine optimierte energetische Gestaltung und ressourcenschonende Bauweise. Hier wird bereits in der Planung und Realisierung auf eine emissionsarme Errichtung und energieeffiziente Betriebsführung Einfluss genommen. Über die BUWOG Group GmbH, langjähriger Partner des ambitionierten „klimaaktiv pakt2020“ des österreichischen Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus, fließt hierzu weiteres Know-how in die Unternehmensgruppe ein. Seit 2013/14 verfügt BUWOG in Österreich über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach ISO 50001, das neben der fundierten prozessualen Verankerung auch eine verschriftlichte Energiepolitik vorsieht. Dieses Tool zur professionellen Steuerung von Energiethemen wurde 2018 auf den Bereich Development Deutschland ausgeweitet.

Der zweite große Hebel zur Verbesserung unserer Klimabilanz besteht in der Ausweitung der dezentralen Versorgung mit erneuerbaren Energien. Hierzu haben wir bereits 2018 eine Solarkatasteranalyse durchgeführt und auf rund 5.000 Dachflächen in unserem Bestand großes Potenzial für Sonnenenergie entdeckt. Im Sommer 2019 erfolgte der Rollout unseres „**1.000 Dächer**“-Programms, mit dem wir in den kommenden Jahren mindestens 1.000 Dachflächen mit Photovoltaikmodulen ausrüsten wollen. Über das „1.000 Dächer“-Programm wird Vonovia jährlich rund 10.000.000 kWh Solarstrom erzeugen und in das öffentliche Netz einspeisen. Mittel- bis langfristig setzt Vonovia auf eine dezentrale Energieversorgung der eigenen Quartiere über Mieterstromkonzepte.

Vonovia setzt darüber hinaus weitere erneuerbare Energieerzeugungsträger ein, z. B. Blockheizkraftwerke, Geothermieanlagen oder Biogas-Anlagen.

#### Wesentlicher Leistungsindikator

Anzahl Photovoltaikanlagen in Deutschland

295

Über eine eigene Energievertriebsgesellschaft bietet Vonovia ihren Kunden den Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien an. Dieses Angebot richtet sich in erster Linie an Neukunden beim Abschluss eines Mietvertrags. Durch die Bereitstellung von zertifiziertem **Grünstrom** weitet Vonovia sein Handlungsfeld im Bereich Klimaschutz aus und unterstützt Kunden bei der Vermeidung von Treibhausgasemissionen.

Über zahlreiche (wissenschaftlich begleitete) **Kooperationsprojekte** und ganzheitliche Ansätze wie beispielsweise das Energiesprong-Konzept widmet sich Vonovia darüber hinaus der Suche nach neuen Lösungen für Energieeffizienz und Klimaneutralität im Gebäudebestand. Basis dieser Bemühungen, die 2019 noch einmal erheblich ausgeweitet wurden, ist die Erkenntnis, dass sowohl die energetische Gebäudesanierung in ihrer jetzigen Form als auch der Ausbau erneuerbarer Energien nicht ausreichen werden, um das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 zu erreichen. Vonovia sieht sich hier als Vorreiter der Entwicklung.

Neben den Gebäuden spielt auch das Wohnumfeld in Bezug auf Klima- und Umweltschutz eine große Rolle. Intelligente Begrünungsmaßnahmen tragen beispielsweise in den Ballungsräumen zur Verbesserung der Luftqualität bei, dienen als Kühlung der städtischen Hitzeinseln, können Starkregenfolgen mildern und erhöhen die Artenvielfalt. Von einem Vermieter mit über 40 Millionen Quadratmetern Außenfläche wird dies als Beitrag von Kommunen, Verbänden und Mietern zunehmend erwartet. Vonovia hat 2019 in Deutschland und Österreich begonnen, ihre Aktivitäten im Bereich **Biodiversität** deutlich auszuweiten. Die Umwandlung von Gebrauchsrasenflächen in Wildblumenwiesen, das Aufstellen von Insektenhotels oder ein aktives Regenwasser- und Abfallmanagement sind erste sichtbare Zeichen dieser Entwicklung, die in den kommenden Jahren intensiviert wird. Hierzu haben Vonovia und der NABU – Naturschutzbund Deutschland e. V., Deutschlands mitgliedsstärkster Umweltverband, eine zweijährige Zusammenarbeit vereinbart. Vonovia ist nach Angaben des NABU bundesweit das erste Unternehmen aus der Wohnungsbranche, das diesen Schritt geht. In Schweden existieren ähnliche Konzepte.

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

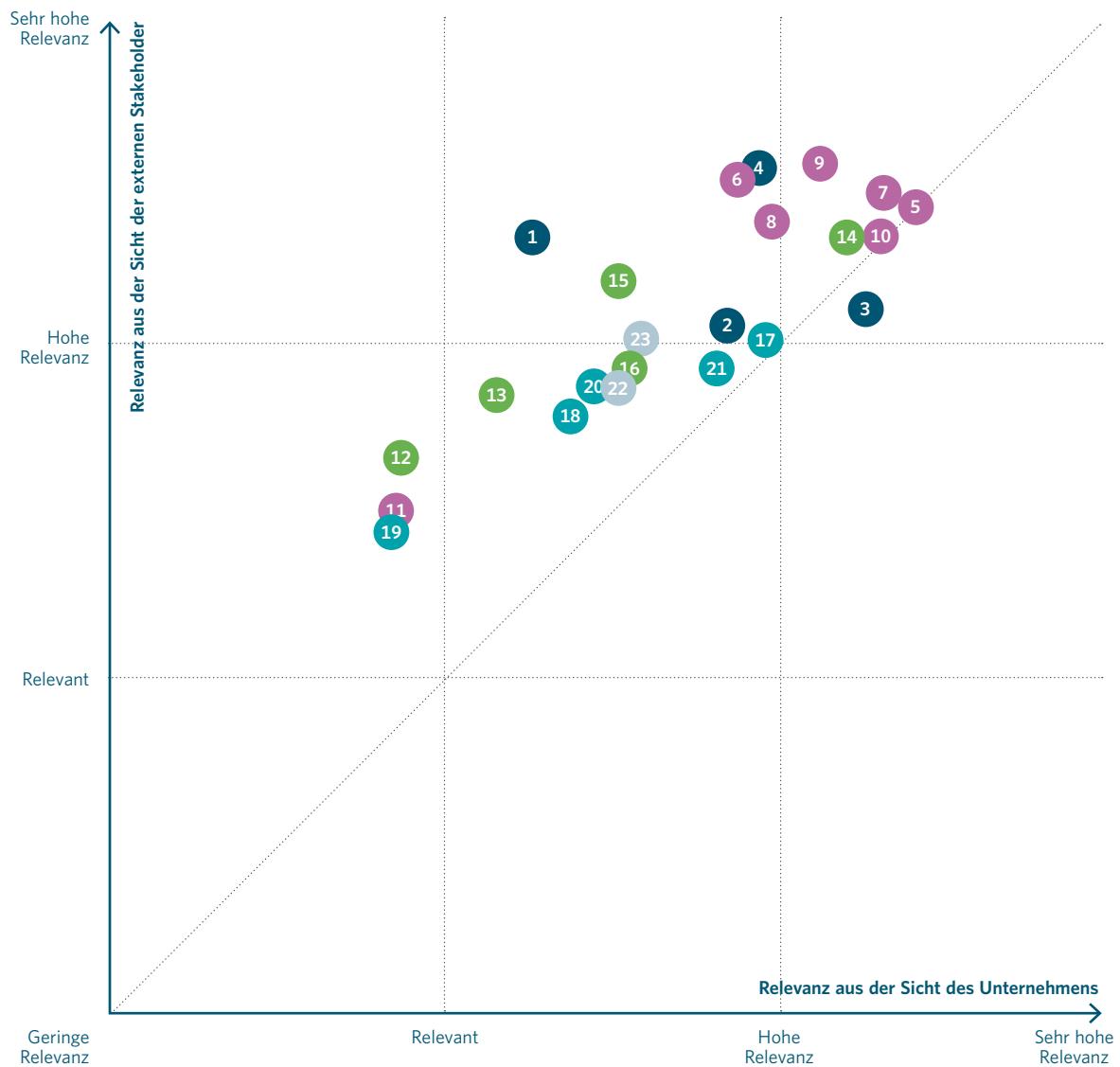
In diesem Abschnitt erfassen wir die Themen betrieblicher Umweltschutz sowie Auswirkungen von Transport/Logistik (siehe Wesentlichkeitsmatrix → [S.68](#)).

Im Verhältnis zu dem Einfluss, den Maßnahmen zum Klima- und Umweltschutz im Gebäudebestand haben, ist die Wirkung von Veränderungen in unseren Geschäftsprozessen deutlich geringer. Dennoch suchen wir auch in unseren **internen Prozessen** ständig nach Möglichkeiten, unsere Ressourceneffizienz zu erhöhen und die Auswirkungen auf Klima und Umwelt zu vermindern. So versorgen wir die 2018 neu bezogene und nach DGNB Gold-Standard zertifizierte Unternehmenszentrale zu 100 % mit Grünstrom und wollen dies mittelfristig – wo möglich – auch auf andere Unternehmensstandorte ausweiten.

Vonovia unterhält in Deutschland einen umfangreichen Fuhrpark von rund 5.200 Fahrzeugen. Dem **Fuhrparkmanagement** kommt damit eine erhebliche Bedeutung in Bezug auf Klima- und Umweltschutz zu. Unser Fuhrpark wird auch in den kommenden Jahren entlang des Ausbaus unseres Geschäfts 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 verbrauchsgünstigere Fahrzeuge wachsen zu lassen. Über Pilotprojekte werden zudem alternative Antriebsmodelle im Langzeit-Feldversuch auf ihre Alltagstauglichkeit getestet.

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 2020 mindestens gleich bleiben, idealerweise aber sinken.

## Wesentlichkeitsmatrix



### Nachhaltige Unternehmensführung

- 1 Anpassung an den Klimawandel
- 2 Compliance und Anti-Korruption
- 3 Langfristiges Wachstum
- 4 Offener Dialog mit der Gesellschaft
- 22 Sozial- und Arbeitsstandards in der Lieferkette
- 23 Umweltstandards in der Lieferkette

### Gesellschaft und Kunden

- 5 Bestandserhalt
- 6 Bezahlbare Mieten
- 7 Gesundheit und Sicherheit der Mieter
- 8 Quartiersentwicklung
- 9 Schaffung von Wohnraum
- 10 Zufriedenheit der Mieter
- 11 Gesellschaftliches Engagement

### Umwelt

- 12 Auswirkung von Transport/Logistik
- 13 Betrieblicher Umweltschutz
- 14 Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen im Bestand
- 15 Umweltschutz im Bestand
- 16 Umweltschutz während Um- und Neubauten

### Mitarbeiter

- 17 Aus- und Weiterbildung
- 18 Gesundheitsmanagement/Arbeitssicherheit
- 19 Mitbestimmung
- 20 Vielfalt und Chancengleichheit
- 21 Work-Life-Balance/Vereinbarkeit von Familie und Beruf

## Social – Gesellschaft und Kunden

In diesem Abschnitt behandeln wir die Themen Zufriedenheit, Bestandserhalt, Gesundheit und Sicherheit der Mieter, bezahlbare Mieten und Schaffung von Wohnraum sowie Quartiersentwicklung und gesellschaftliches Engagement (siehe Wesentlichkeitsmatrix).

### **Kundenzufriedenheit**

Im Mittelpunkt des Handelns von Vonovia stehen unsere Kunden und ihre Bedürfnisse. Ihre Zufriedenheit und Wertschätzung für unsere Produkte und Dienstleistungen stehen in direktem Zusammenhang zu unserem langfristigen Unternehmenserfolg. Unsere Kunden erwarten ein bezahlbares Zuhause mit zeitgemäßem Wohnkomfort, daher sind Kundennähe und eine komfortable Erreichbarkeit wesentliche Elemente unseres Servicegedankens.

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

Die Kundenzufriedenheit drückt sich im **Customer Satisfaction Index** (CSI), dem Kundenzufriedenheitsindex, aus und

fließt als unmittelbare nichtfinanzielle Steuerungsgröße in die Vorstandsvergütung mit ein. Der CSI wird über eine regelmäßige Kundenbefragung erhoben. Der CSI für Deutschland lag 2019 wenige Punkte unter Vorjahresniveau. Die BUWOG Group GmbH in Österreich nutzt ebenfalls das Instrument der jährlichen Kundenzufriedenheitsbefragung, die allerdings nicht konsistent zum CSI erfolgt. Auch bei Victoria Park AB ist die Kundenzufriedenheit elementare Richtgröße aller Geschäftsprozesse. Ziel ist eine positive Entwicklung des CSI.

### **Bestandserhalt, Gesundheit, Sicherheit und Wohnqualität**

Vonovia investiert kontinuierlich in Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestands. Ziel ist die Sicherstellung und Aufwertung der Qualität unseres Immobilienportfolios. Als großes Wohnungsunternehmen können wir hierfür über den Einsatz standardisierter Verfahren und Materialien Skaleneffekte bei unseren Investitionstätigkeiten erzielen. Im Rahmen der entsprechenden Maßnahmen wenden wir moderne Standards an und wählen das Baumaterial bewusst aus. So wird bei **Modernisierungsmaßnahmen** auf ausgewählte und geprüfte Materialien zurückgegriffen, zu deren Verwendung wir unsere ausführenden Unternehmen explizit verpflichten. Da die Beschaffung von Baumaterial zentral über den Einkauf von Vonovia erfolgt, kann das Risiko der Verwendung gefährlicher oder giftiger Stoffe minimiert werden. Zum Schutz von Mieterinnen und Mitarbeitern sichern wir die Unbedenklichkeit mit einem systematischen Gefahrenstoffmanagement vom TÜV Rheinland (TOGs®) ab.

## **Wesentlicher Leistungsindikator: Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau**

in Mio. €	2018	2019	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	289,7	308,9	6,6
Substanzwährende Investitionen	140,7	172,7	22,7
Modernisierungsmaßnahmen	904,7	996,5	10,1
Neubau (to hold)	234,3	493,0	>100
<b>Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>1.569,4</b>	<b>1.971,1</b>	<b>25,6</b>

(siehe auch Kapitel Ertragslage im Lagebericht → S. 97 ff.)

Über wohnungsnahe Dienstleistungen bieten wir bedarfsgerechte Umbaumaßnahmen – beispielsweise altersgerechte Umbauten – an und stellen Mobilitäts- und Sicherheitslösungen zur Verfügung. In Deutschland bauen wir mindestens jede dritte bestehende Wohnung, die neuvermietet wird, seniorengerecht um und achten bei der Sanierung von leerstehenden Wohnungen und der Neugestaltung von Flächen darauf, dass diese barrierearm oder barrierefrei sind.

Darüber hinaus bauen und gestalten wir bereits bestehende Wohnungen so, dass auch Gruppen mit besonderen Bedürfnissen – wie z. B. an Demenz erkrankte Menschen – sich bei uns zuhause fühlen. Mit dieser konsequenten Ausrichtung auf den altersgerechten Aus- und Umbau stellen wir uns auf den demografischen Wandel in unserer Gesellschaft ein.

## **Bezahlbare Mieten und Schaffung von Wohnraum**

Kaum ein Thema erfuhr in Deutschland 2019 mehr mediale Aufmerksamkeit, als die **soziale Wohnraumfrage** bzw. die Frage nach der Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums – insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten in Ballungsgebieten. Für Vonovia ist es von grundlegender Bedeutung, allen Mietern eine langfristige Wohnperspektive anbieten zu können. Gerade im Rahmen von Modernisierungsleistungen soll niemand aufgrund seiner finanziellen Leistungskraft aus einer Vonovia Wohnung ausziehen müssen.

Daher setzen wir – über den gesetzlichen Rahmen hinaus – zahlreiche Maßnahmen zum Schutz der Menschen um, die bei uns wohnen: So begrenzen wir die umlagefähigen Kosten für Modernisierungsleistungen auf maximal 2 € pro Quadratmeter. Ein aktives Härtefallmanagement unterstützt Mieter in wirtschaftlichen Schieflagen und findet individuelle Lösungen. Mieter, die älter als 70 Jahre alt sind, sichern wir zu, dass ihre Wohnung auch bei Veränderung der ortsüblichen Miete weiterhin bezahlbar bleibt. In Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden bieten wir geförderten sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigen Einkommen. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an den qualifizierten Mietspiegeln.

---

### **Wesentlicher Leistungsindikator**

---

Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter

6,93 €

Eine immer größere Rolle für die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen spielt der Neubau. Nur so können der wachsenden Nachfrage vor allem in Ballungsgebieten sowie in zentralen und urbanen Lagen begegnet und die Wohnungsmärkte entlastet werden.

Vonovia spekuliert dabei nicht mit Bauland, sondern errichtet nach Erteilung einer Baugenehmigung so schnell wie möglich neuen Wohnraum. Dabei nutzen wir, wo es möglich ist, öffentliche Förderprogramme für preisgebundenen Wohnraum, um bezahlbare Wohnungen langfristig für den Bestand zu bauen.

Wir setzen auf Nachverdichtung in bestehenden Siedlungen, auf Dachaufstockungen sowie die Entwicklung neu ausgewiesener Bauflächen. Dabei setzen wir – neben der konventionellen Bauweise – auf den modularen Bau. Auf diese Weise ist Vonovia schneller in der Lage, neuen Wohnraum zu schaffen. Das Development der BUWOG-Gesellschaften ist für uns der entscheidende Hebel, um den Neubau in großem Maß vorantreiben zu können.

Derzeit befinden sich rund 12.000 Wohneinheiten in der kurzfristigen Entwicklungsplanung. Hinzu kommt ein mittelfristiges Entwicklungspotenzial von weiteren 35.000 Wohneinheiten (siehe auch Kapitel Portfolio im Development → [S. 81 ff.](#)).

## **Quartiersentwicklung**

Begriffe wie „Lebendige Nachbarschaften“ oder „Lebenswerte Quartiere“ zeigen, dass Lebensqualität vermehrt mit der Quartiersebene verknüpft wird. Damit rückt das Quartier in den Fokus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Zusammenhängende Quartiere bieten besonderes Potenzial für eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung. Als zentrale Maßnahmen umfassen Quartiersentwicklungen neben der Modernisierung und Instandhaltung die Schaffung von Wohnraum über Neubau und Aufstockung sowie die Gestaltung des Wohnumfelds und soziale Kooperationspartner in den Quartieren. 2019 befanden sich deutschlandweit 13 Quartiersentwicklungen mit ca. 8.600 Wohneinheiten in der operativen Umsetzung im Investitionsprogramm für Quartiersentwicklungen. Die Investitionsmaßnahmen werden in einem mehrjährigen Bebauungsplan im Rahmen einer Quartiersentwicklung gebündelt, um weitere Maßnahmen ergänzt und langfristig umgesetzt. Diese umfassen die Verbesserung der Infrastruktur, eventuell vorzunehmende Rückbauten, die Realisierung ganzheitlicher Energiekonzepte sowie städtebauliche Thematiken. In den Developmentprojekten der BUWOG-Gesellschaften werden diese Bausteine bereits in der Planungsphase entsprechend mit berücksichtigt.

---

### **Wesentlicher Leistungsindikator**

---

Investitionsvolumen im Geschäftsjahr 2019  
für Quartiersentwicklung

57,9 Mio. €

Bei der Betrachtung von Quartieren berücksichtigen wir neben wirtschaftlichen auch gesellschaftliche Kriterien. Hierzu binden wir sowohl Städte und Kommunen als auch unsere Mieter ein. Dabei sind oftmals divergierende Interessen zu bedenken. Aktiv gestaltete Partizipationsprozesse und Bürgerbeteiligungsverfahren helfen dabei, Differenzen zu überbrücken und gemeinschaftlich Lösungen für das Quartier zu erarbeiten. Typische Beteiligungsfelder sind u. a. Mieterworkshops zur aktiven Fassaden- und Spielplatzgestaltung, Mobilitätsthemen oder Wegeführungen. Insbesondere bei großen Quartiersentwicklungen sind Partizipationsverfahren und eine umfassende Kommunikation unter Einbeziehung aller Partner ein elementarer Baustein für eine erfolgreiche Umsetzung.

Bedarfsoorientierte und funktionale Kooperationen mit sozialen Trägern ergänzen den ganzheitlichen Quartiersgedanken. Wir fördern damit das Zusammenleben, die Integra-

tion sowie den Austausch im Quartier. Hierzu nutzen wir unterschiedliche Instrumente, z. B. die Bereitstellung von Räumlichkeiten. Aber auch klassische Spenden an soziale Träger und Projekte tragen dazu bei, das Zusammenleben im Quartier zu stärken. Eine Richtlinie zum Umgang mit sozialen Fördermaßnahmen gibt die Leitplanken vor, innerhalb derer sich die Verantwortlichen der dezentralen Ebene frei bewegen können, um passende und bedarfsgerechte Kooperationen auszuwählen und durchzuführen. Der Bereich der lokal vor Ort unterstützenden Spenden wurde 2019 (200.000 € Volumen) deutlich ausgebaut und wird 2020 nochmals wachsen (auf 400.000 €).

In Schweden geht Victoria Park AB bereits seit einigen Jahren einen besonderen Weg: In Malmö-Herrgården, das zu den am stärksten benachteiligten Gebieten des Landes gehört, stellt das Unternehmen Langzeitarbeitslose aus dem Quartier für die Arbeit als Umweltwächter und Kundenbetreuer ein. Neben der Schaffung konkreter Arbeitsplätze für die Betroffenen soll dies dazu beitragen, Hoffnung zu wecken, Vertrauen zu fördern und Beziehungen zwischen Unternehmen und Bewohnern aufzubauen. Dies soll letztendlich zu weniger Kriminalität, weniger materiellen Schäden und weniger Vandalismus führen. Die Evaluation des Ansatzes zeigt, dass nach sechs Jahren u. a. die Anzahl der Gewalttaten von 111 auf 67 und Diebstähle und Sachbeschädigungen von 223 auf 142 gesunken sind. Gleichzeitig stieg die Beschäftigungsrate um 10%. Auch wenn diese Effekte natürlich nicht alleine auf das Projekt zurückzuführen sind, so spricht sehr viel für einen kollaborativen Ansatz, der auf vertrauensbildenden Maßnahmen fußt.

### Gesellschaftliches Engagement

Vonovia zeigt sein sozial-gesellschaftliches Engagement auch über **Stiftungen**, sowohl im Rahmen von Fördermaßnahmen zugunsten der Mieter oder des Mietumfelds 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** hat die Aufgabe, 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 bürgerschaftliches 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 Gruppe 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 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.

### Wesentlicher Leistungsindikator

Ausgeschüttete Fördersumme der Stiftungen im Jahr 2019, an denen die Vonovia SE maßgeblich beteiligt ist

198.852,27 €

Darüber hinaus existieren zahlreiche weitere Förderansätze sowohl bei der Vonovia SE in Deutschland als auch bei der BUWOG Group GmbH in Österreich sowie der Victoria Park AB in Schweden.

### Social – Mitarbeiter

Unter dem Begriff Mitarbeiter sind in der nichtfinanziellen Erklärung die Themen Aus- und Weiterbildung, Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit, Mitbestimmung, Vielfalt und Chancengleichheit sowie Work-Life-Balance und Vereinbarkeit von Familie und Beruf zusammengefasst (siehe Wesentlichkeitsmatrix → [S.68](#)).

### Eine auf Leistung, Verantwortung und Wachstum ausgerichtete Personalstrategie

Vonovia wächst kontinuierlich. Durch unsere Insourcing-Strategie schaffen wir Arbeitsplätze unterschiedlichster Qualifikationsanforderungen und Tätigkeiten. Insbesondere Mitarbeiter im Technischen Service und in der Wohnumfeldorganisation sind dabei gefragt. Vonovia bietet damit in Zeiten unsicherer Arbeitsmärkte stabile, fair entlohnte und verlässliche Beschäftigungsverhältnisse an. Zum 31. Dezember 2019 waren bei der Vonovia Gruppe 10.345 Mitarbeiter (31.12.2018: 9.923) beschäftigt. Das ist ein Zuwachs um 4,3%. Vonovia bekennt sich in allen Bereichen zu den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), insbesondere zu den Vereinigungsfreiheiten und -rechten. Alle Mitarbeiter bei Vonovia werden von Betriebsräten vertreten.

## Mitarbeiteranzahl differenziert (ohne Hembla)

Kategorie	Anzahl
Mitarbeiter gesamt	10.345
davon Frauen	2.398
davon unbefristet	9.155 (= 91,0 %)
Anzahl Nationalitäten	74
Durchschnittliches Alter gesamt	42,45 Jahre
Anzahl Menschen mit Behinderung	350 (ohne Schweden)
Anzahl Auszubildende gesamt	473 (= 4,7 % der Gesamtbelegschaft; nur auf Deutschland bezogen 5,0 %)
davon kaufmännisch/handwerklich-technisch	145/328

Für die Umsetzung unserer Mission und die Verfolgung unserer Wachstumsstrategie benötigt unser Unternehmen gut ausgebildete und qualifizierte Mitarbeiter. Die Positionierung als attraktiver Arbeitgeber, der auch die sich verändernden Anforderungen der nachkommenden Generationen aufgreift und adressiert, kann im Wettbewerb um qualifizierte Kräfte ein entscheidender Faktor sein. Ziel ist es daher, den wachsenden und sich stetig verändernden Anforderungen gerecht zu werden, Synergien zu nutzen und Stellen mit den optimal passenden Mitarbeitern zu besetzen. Vonovia baut dabei sowohl auf interne als auch externe Rekrutierung und ergänzt diese um Angebote zielgerichteter Aus- und Weiterbildung.

Um die Zufriedenheit unserer Belegschaft zu erfragen und uns bedarfsorientiert und gezielt weiterentwickeln zu können, haben wir 2019 durch den unabhängigen Dienstleister Great Place to Work eine umfassende Mitarbeiterbefragung durchführen lassen. Von fast 8.800 Befragten haben wir rund 6.300 Antworten erhalten – eine Quote von 72 %. Rund drei Viertel der Beschäftigten empfinden den eigenen Arbeitsplatz im Unternehmen als sehr gut. 81 % kommunizieren, dass sie den Wunsch haben, noch lange bei Vonovia zu bleiben. Great Place to Work hat alle Fragen in fünf zentralen Dimensionen zusammengefasst: Bei „Glaubwürdigkeit“, „Respekt“, „Fairness“ und „Teamgeist“ liegt Vonovia in einem guten Bereich, lediglich die Kategorie „Stolz“ fällt im Benchmark-Vergleich etwas ab. Deutlich wurde auch, dass das rasante Wachstum der vergangenen Jahre herausfordernd gewesen ist. Wir nehmen dies als Ansporn, unsere Leistungen weiter zu verbessern.

## Aus- und Weiterbildung

Die Ausbildung stellt für Vonovia eine wichtige Säule der Rekrutierungsstrategie dar. Unser Ausbildungsangebot ist vielfältig. Wir bilden in Deutschland an 22 Standorten in 14 verschiedenen Ausbildungsberufen und dualen Studiengängen aus. Für junge Mütter und Väter sowie Auszubildende, die jemanden in der Familie pflegen müssen, bieten wir die Ausbildung in Teilzeit an und unterstützen so bei der Erlangung beruflicher Qualifikationen. In Österreich und Schweden bilden wir nicht aus.

Insgesamt beschäftigte unser Unternehmen zum 31. Dezember 2019 473 Auszubildende (31. Dezember 2018: 485), davon 145 kaufmännische und 328 handwerklich-technische Auszubildende. Hieraus ergibt sich ein Anteil der Auszubildenden an den in Deutschland Beschäftigten von 5,0 %. Wir gehören damit zu den wenigen Unternehmen im DAX 30, die ihre Ausbildung weiter ausbauen.

## Wesentlicher Leistungsindikator

Ausbildungsquote (in Deutschland)

5,0 %

Vonovia hat es sich zum Ziel gesetzt, Mitarbeiter zu halten und ihr Potenzial zu entwickeln. Die zielgerichtete Weiterbildung und Personalentwicklung ist daher ein zentraler Bestandteil unseres Personalmanagements – sowohl in Deutschland als auch in Österreich und Schweden. Schulungen und Qualifizierungsprogramme werden auf unsere Bedarfe und Zielsetzungen zugeschnitten und umfassen Trainings- und Fachseminare, Führungskräfteentwicklung sowie zertifizierte Qualifizierungen. Dies ermöglicht es Vonovia, Stellen möglichst mit internen Kandidaten zu besetzen. Wir legen daher großen Wert auf das Talentmanagement, die Bindung unserer Leistungsträger sowie die systematische Nachfolgeplanung.

## Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit

Der Erhalt der Gesundheit und die Steigerung der Zufriedenheit unserer Mitarbeiter ist uns wichtig. Vonovia legt daher größten Wert darauf, den Mitarbeitern ein Arbeitsumfeld zu bieten, in dem sie bei der Ausübung ihrer Tätigkeiten vor Risiken und Gefahren für ihre Gesundheit geschützt sind. Dies gilt insbesondere für die bauausführenden Abteilungen und Gewerke. Die zentrale Aufgabe besteht in der Vermeidung von Arbeitsunfällen. Die Steuerung des Arbeitsschutzes erfolgt über betriebliche Koordinatoren, die sich regelmäßig austauschen. Die zuständigen Arbeitsschutzausschüsse werden von externen Fachkräften für Arbeitssicherheit und Arbeitsmedizin unterstützt. Ständig durchgeführte und auf ihre Wirksamkeit überprüfte Gefährdungsbeurteilungen zeigen mögliche Gefahren auf und empfehlen ggf. Maßnahmen, diese zu vermindern oder zu vermeiden.

Darüber hinaus bietet das Unternehmen gesundheitsfördernde Maßnahmen an, beispielsweise Kooperationen mit Fitnesseinrichtungen, Betriebssport, Vorsorgeangebote oder Seminare zur Gesundheitsförderung.

### **Work-Life-Balance und Vereinbarkeit von Familie und Beruf**

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. Über die Kooperation mit externen Dienstleistern stehen u.a. Kinderbetreuungsangebote, Hilfe bei der Kita-Suche oder die Vermittlung von Pflegediensten zur Verfügung. Flexible Arbeitszeitmodelle – auch in der Ausbildung – schaffen den notwendigen Freiraum. Im Jahr 2019 wurde eine Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten verabschiedet, die diesen Freiraum noch einmal bestärkt. Insbesondere für die BUWOG Group GmbH in Österreich ist die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ein wichtiges Anliegen. Unser Tochterunternehmen nimmt daher seit 2017 am Audit „berufundfamilie“ des österreichischen Bundesministeriums für Familie und Jugend teil. Es handelt sich hierbei um ein freiwilliges staatliches Gütezeichen, das Verbesserungen im Bereich Familienbewusstsein anstrebt. Dies erfolgt im Zuge eines strukturierten Auditierungsprozesses. Dadurch sollen positive betriebswirtschaftliche Effekte auf Arbeitgeberattraktivität, Mitarbeiterbindung, -motivation und -identifikation realisiert und Fluktuationen sowie Fehlzeiten minimiert werden.

### **Vielfalt und Chancengleichheit auf allen Ebenen**

Vonovia bekennt sich explizit zu einer pluralen Gesellschaft, in der Vielfalt respektiert und gelebt wird. Wir fördern daher auch unsere Mitarbeiter auf Basis gleicher Maßstäbe. Sie alle profitieren von einem Arbeitsumfeld, das frei von Vorurteilen ist und in dem Wertschätzung, Toleranz und Respekt grundlegende Werte sind. Für uns ist Vielfalt auch ein Wettbewerbsvorteil. Bei uns sind Menschen aller Altersgruppen, verschiedenster Nationalitäten und Kulturen sowie aller Geschlechter, unterschiedlichster Ausbildungsgrade und unterschiedlicher Behinderungsgrade beschäftigt. Allein die Nationalitäten unserer Belegschaft spiegeln mit 74 verschiedenen Ländern unseren Anspruch auf Vielfältigkeit wider. Dies passt gut zu der Vielfalt unserer Kunden und macht sich auch im Kontakt mit ihnen positiv bemerkbar.

Es ist für uns eine Selbstverständlichkeit, jeden Menschen gleich zu behandeln und seine Individualität zu fördern. So können wir in einer vertrauensvollen und offenen Atmosphäre von den unterschiedlichen Sichtweisen und Denkansätzen profitieren, die sich durch die sozialen, kulturellen und sprachlichen Hintergründe unserer Mitarbeiter ergeben.

Um die Gleichberechtigung weiter zu fördern, verfolgt die Vonovia SE das Ziel, den Frauenanteil im Management weiter zu erhöhen. Die Zielquote von 30 % bis zum 31. Dezember 2021 für beide Führungsebenen unterhalb des Vorstands soll durch weitere konsequente Nachfolgeplanung erreicht werden. Für die oberste Führungsebene wird das Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien in der Erklärung zur Unternehmensführung (<https://investoren.vonovia.de> und im Corporate Governance-Bericht → **S. 36 ff.**) konkret ausgeführt.

### **Wesentlicher Leistungsindikator**

Anteil Frauen in der ersten Ebene unterhalb des Vorstands	20%
Anteil der Frauen in der zweiten Ebene unterhalb des Vorstands	26%

### **Governance – Nachhaltige Unternehmensführung**

In diesem Abschnitt nehmen wir Bezug auf die Themen Langfristiges Wachstum, Compliance und Anti-Korruption sowie Offener Dialog mit der Gesellschaft. Bezüge auf das Thema Anpassung an den Klimawandel finden sich insbesondere im Chancen- und Risikobericht → **S. 125 ff.** sowie im Abschnitt Environmental → **S. 65 ff.** (siehe Wesentlichkeitsmatrix → **S. 68**).

### **Langfristiges Wachstum**

Die Vonovia SE sichert ihr stabiles Wachstum durch die langfristig orientierte Weiterentwicklung des Bestands und des Leistungsangebots. Hierzu stärken wir unser Kerngeschäft, die Vermietung von Wohnraum, durch die gezielte Ausweitung unseres Portfolios in Deutschland sowie in ausgewählten europäischen Metropolen mit Wachstumspotenzial durch Akquisitionen und Neubau. Ebenso weiten wir unsere Angebotspalette an wohnungsnahen Dienstleistungen kontinuierlich aus. Das Vertrauen unserer Kunden in die Langfristigkeit unseres Geschäftsmodells ist hierfür die Grundlage. Gesellschaftliche Akzeptanz, das Agieren an Marktbedürfnissen sowie die verlässliche Einbettung in einen stabilen politischen Handlungsrahmen stärken die Legitimation. Dafür braucht es eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung.

Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich daher umfassend zu den Prinzipien der Corporate Governance sowie zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft.

Über einen **Code of Conduct** stecken wir den ethisch-rechtlichen Rahmen ab, 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- oder Gesundheitsschutz, der Achtung von Arbeitnehmerrechten, der Behandlung von Interessenkonflikten oder zum Umgang mit Regierungen und öffentlichen Stellen. Konzernweit geltende **Richtlinien und Betriebsvereinbarungen** ergänzen den formalisierten Handlungsrahmen, innerhalb dessen sich Vonovia bewegt. Diese Richtlinien existieren zum Umgang mit sensiblen Informationen (u. a. Datenschutz, Informationssicherheit, Compliance, Durchsuchungen) und zum Komplex Arbeits- und Umfeldbedingungen (u. a. Arbeitsschutz, Betreiberpflichten, Reise- und Dienstwagenvorschriften, Kommunikation), aber auch zur Erfüllung kapitalmarktrechtlicher Aufgaben und Pflichten sowie weiteren Themen.

Um als gesellschaftlich agierendes Wohnungsunternehmen langfristig erfolgreich sein zu können, braucht es Führungs- und Kontrollorgane, die die Vielschichtigkeit der gesellschaftlichen Interessen aufgreifen und abbilden können. Diversität spielt dabei eine entscheidende Rolle. Das entsprechende Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien sowie alle weiteren relevanten Aspekte zur Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand werden in der Erklärung zur Unternehmensführung (siehe auch Kapitel Corporate Governance → S. 36 ff. und <https://investoren.vonovia.de>) näher ausgeführt.

#### **Wesentlicher Leistungsindikator**

Frauenanteil in den Leitungs- und Kontrollgremien

Vorstand	25 %
Aufsichtsrat	33,3 %

Das Vergütungssystem wird im **Vergütungsbericht** (→ S. 115 ff.) und unter <https://investoren.vonovia.de> ausgeführt.

#### **Compliance und Anti-Korruption**

Die konsequente Einhaltung aller für das Unternehmen geltenden Vorschriften und Gesetze ist unabdingbare Voraussetzung, um als verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner zu agieren und als solcher akzeptiert zu werden. Eine gute Compliance leistet dabei einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und Wertschöpfung des Unternehmens. Der Vorstand trägt für die Implementierung des **Compliance-Management-Systems** (CMS) entsprechend die Verantwortung.

Wir schützen die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern und bewahren unser Unternehmen vor negativen Folgen durch eine umfangreiche und abgesicherte Überwachung unserer Compliance-Regeln. Eine eigene Compliance-Richtlinie, die den **Grundsätzen ordnungsgemäßer Prüfung von Compliance-Management-Systemen (IDW PS 980)** folgt und die Ausführungsvorschrift zum **UK Bribery Act 2010** ergänzend berücksichtigt, legt den regulierenden Rahmen fest. Sie ist die Basis unseres umfassenden CMS und nimmt Bezug auf weitere wesentliche Dokumente, in denen der Umgang mit Compliance-Fragen sowie mit Anti-Korruption geregelt ist: den Code of Conduct, den Geschäftspartnerkodex, die Durchsuchungsrichtlinie sowie die Konzernrichtlinie zum Richtlinienmanagement. Regelungen zum Schutz von Whistleblowern sind ebenfalls Teil des CMS. Die Richtlinien und Kodizes gelten sowohl in Deutschland als auch in Österreich. Vergleichbare Regelungen existieren bei unserem Tochterunternehmen Victoria Park in Schweden (siehe auch <https://investoren.vonovia.de>).

Das CMS von Vonovia soll sicherstellen, dass zukünftigem Fehlverhalten vorgebeugt wird („Vermeidung“), erfolgtes Fehlverhalten aufgedeckt wird („Aufdeckung“) und Vonovia angemessen und wirkungsvoll auf aufgedecktes Fehlverhalten reagiert („Reaktion“). Die **drei Säulen des Compliance-Programms** bilden ein umfassendes System von Compliance-Maßnahmen und Prozessen. Der Schwerpunkt des angemessenen und wirkungsvollen CMS liegt auf der Vermeidung von Fehlverhalten.

Regelmäßige **Schulungen** zu Compliance-Themen oder Datenschutzthemen sind ein weiterer wichtiger Baustein der Präventionsarbeit. Der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, erhält spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Nahezu alle Mitarbeiter wurden 2019 präsent oder online zum Thema Datenschutz geschult.

#### **Wesentlicher Leistungsindikator**

Anzahl Schulungen zu Compliance\*

37

\* Zu verschiedenen Themen wie Kapitalmarkt-Compliance, AML, Anti-Korruption, Datenschutz, Code of Conduct, Compliance für Führungskräfte.  
Alle Mitarbeiter werden online zu den Inhalten des Code of Conduct geschult, im Übrigen erfolgen jeweils Präsenzschulungen blockweise für Mitarbeiter in den betroffenen Funktionen (z. B. Einkauf, Vertrieb, Baumanagement, Finanzen etc.).

Auch der Aufsichtsrat wird regelmäßig und umfassend über die Themen Compliance und Korruption sowie über die bestehenden Richtlinien und Verfahren informiert. Der Prüfungsausschuss erhält einen entsprechenden Compliance-Report, in dem über aktuelle Verdachtsfälle und entsprechende Maßnahmen sowie Schulungsmaßnahmen zum Thema Korruption berichtet wird.

Im Geschäftsjahr 2019 gab es einzelne Korruptionsverdachtsfälle, denen wir sorgfältig nachgegangen sind. Keiner der Verdachtsfälle hat sich bestätigt. Im Übrigen gab es mehrere sonstige, nicht wesentliche Compliance-Verstöße oder -Verdachtsfälle. Hier zeigt sich aber deutlich, dass das etablierte System gut funktioniert: Die Fälle wurden gemeldet, angegangen und entsprechende Konsequenzen sind erfolgt.

#### **Wesentlicher Leistungsindikator**

Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle	0
--	---

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

Vonovia ist sich über mögliche Nachhaltigkeitsrisiken in der Lieferkette 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 den eigenen Technischen Service selbst durchführt, kann ein Großteil der Risiken, die bei externen Lieferanten auftreten können, von vornherein reduziert werden. Durch die verringerte Abhängigkeit vom Angebot externer Baufirmen ist Vonovia in der Lage, Dienstleister bei Nichteinhaltung bestimmter Nachhaltigkeitskriterien auszuschließen. Im Developmentbereich sichern wir die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards vertraglich mit unseren Partnerunternehmen ab. Durch die Bündelung auf wenige Partnerunternehmen und einen kontinuierlichen Austausch über die gesamte Projektlaufzeit mit ihnen, bauen wir ein enges Vertrauensverhältnis auf und haben direkte Kontrollmöglichkeiten.

Mit unserem kontinuierlich aktualisierten **Geschäftspartnerkodex** für Nachunternehmer und Lieferanten formulieren wir klare Erwartungen an Integrität, Gesetzmäßigkeit 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.

In Deutschland stehen die Bauleiter in unmittelbarem Kontakt mit Nachunternehmern 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.

Darüber hinaus wurde Ende 2019 das neue Partnerportal für Dienstleister und Lieferanten in Betrieb genommen – ein weiterer wichtiger Baustein zum systemgestützten Risiko-management bei Vonovia.

Mit dem Vonovia Partnerportal bieten wir Dienstleistern und Lieferanten die Möglichkeit, sich bei Vonovia online zu registrieren und sich als potenzieller Geschäftspartner qualifiziert zu bewerben. Dabei können schon während des Registrierungsvorgangs alle wichtigen Informationen und Dokumente durch den Lieferanten hochgeladen werden. Nach Prüfung der Angaben erhalten zugelassene Lieferanten einen Zugang und können ihre Daten selbst pflegen und aktualisieren. Das Vonovia Partnerportal unterstützt dabei, die Gültigkeit von wichtigen Dokumenten und Konzessionen nachzuvollziehen. Hierdurch ist sichergestellt, dass stets die aktuellen Nachweise zu den betroffenen Gewerken und Warengruppen vorhanden sind. In der Summe wird dadurch das zeitaufwendige, manuelle Versenden von Dokumenten mittels E-Mail oder Papier auf eine zeitgemäße Lösung umgestellt.

Das Vonovia Partnerportal unterstützt somit ein ganzheitliches Lieferantenmanagement durch den Einkauf. Darüber hinaus wird noch im 1. Quartal 2020 eine regelmäßige Lieferantenbewertung zwischen dem Einkauf und den Fachbereichen produktiv genommen. Dadurch ist der digitale Grundstein für eine weitergehende Lieferantenentwicklung gelegt.

Da sich Vonovia in einem streng regulierten und kontrollierter Rechtsrahmen innerhalb der Europäischen Union bewegt, werden mögliche Herausforderungen im Bereich Menschenrechte als nicht wesentlich für Vonovias Geschäftsmodell angesehen. Daher existiert kein expliziter Leistungsindikator für diesen Komplex. Dem Einkauf kommt durch eine entsprechende Lieferantenauswahl (s.o.) hier aber eine Wächterfunktion zu, um die Einhaltung der Grundrechte und Gesetze zu gewährleisten.

## **Offener Dialog mit der Gesellschaft**

Vonovia hat das Ziel, transparent über das Unternehmen und seine Aktivitäten zu berichten und sich mit seinen Anspruchsgruppen intensiv auszutauschen. Über den kontinuierlichen, offenen und wechselseitigen Dialog mit der Gesellschaft möchten wir dazu beitragen, gemeinsame Lösungen für ein gutes Zusammenleben in unseren Beständen zu finden.

Das Wichtigste ist dabei der **Austausch mit unseren Kunden** (siehe Kapitel Social – Gesellschaft und Kunden → S. 69 ff.).

Hier wollen wir vor Ort ins Gespräch kommen, um die Fragen, Sorgen und Wünsche unserer Kunden möglichst direkt zu bearbeiten. Dies kann über unsere Objektbetreuer, unsere Vermietungsbüros als lokale Anlaufstellen, Mieterversammlungen oder -feste stattfinden. Digitale Tools wie Mieter-Apps unterstützen uns bei diesem Austausch.

In Städten, in denen wir einen großen Wohnungsbestand haben und in denen größere Projekte wie etwa umfangreiche Modernisierungen anstehen bzw. durchgeführt werden, ist eine **frühzeitige Kommunikation und Einbindung** besonders relevant. Hier agieren wir proaktiv und sprechen mit (Ober-)Bürgermeistern – und zwar auch auf Vorstandsebene. Über den Austausch mit Mietervereinen und über Bürgerforen und Mietergespräche binden wir die Bewohner ein.

Vonovia engagiert sich in wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen **Verbänden** wie der European Public Real Estate Association (EPRA), dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., dem ZIA Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. oder dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) e. V. und leistet so einen Beitrag für eine starke Immobilienwirtschaft in Deutschland. Darüber hinaus beteiligen wir uns an zahlreichen Initiativen und Arbeitskreisen wie z. B. dem „klimaaktiv pakt2020“ in Österreich, der Stiftung 2°, dem KlimaDiskurs.NRW oder dem Dialogforum „Wirtschaft macht Klimaschutz“. Über diese Interessensvertretungen hinaus treten wir mit der Politik auch direkt auf kommunaler, Landes- und Bundesebene in Kontakt.

Auch mit unseren Investoren und Aktionären pflegen wir einen kontinuierlichen und transparenten Austausch. Neben der Teilnahme an Konferenzen, der Durchführung von Roadshows, Property-Touren, täglichen Telefonkonferenzen und sonstigen Gesprächen, haben wir – wie im Vorjahr – eine Corporate-Governance-Roadshow durchgeführt. Darüber hinaus beteiligen wir uns an unterschiedlichen Nachhaltigkeits-Benchmarks und -Ratings, beispielsweise den EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, bei denen wir im Jahr 2019 für unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung 2018 den Gold Award erhalten haben. Aber auch Teilnahmen beim Carbon Disclosure Project (CDP) oder dem branchenspezifischen GRESB-Rating unterstreichen unser Bemühen, Transparenz über unsere Nachhaltigkeitsperformance herzustellen.

Aufgrund der Vielschichtigkeit der dargestellten Themen ist das Fokussieren auf einen einzelnen Leistungsindikator hier nicht zielführend, sondern würde – im Gegenteil – die Steuerung des Themas unnötig einengen. Daher verzichten wir hier auf einen entsprechenden wesentlichen Leistungsindikator.

# Portfoliostruktur

## Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Zum 31. Dezember 2019 hatte Vonovia ein Gesamtimmobilienportfolio bestehend aus 416.236 Wohneinheiten, 138.176 Garagen und Stellplätzen sowie 6.748 gewerblichen Einheiten. Die Standorte verteilen sich in Deutschland, Schweden und Österreich auf 653 Städte und Gemeinden. Hinzu kommen 78.691 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden. Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand der Gruppe handelt es sich um Mehrfamilienhäuser.

Gemessen am Verkehrswert befindet sich der wesentliche Teil des Immobilienbestands mit rund 84 % in Deutschland. Der Anteil des schwedischen Portfolios am Verkehrswert beträgt rund 11 %, während sich der Anteil des Bestands in Österreich auf rund 5 % beläuft. Zum 31. Dezember 2019 stellt sich das Portfolio wie folgt dar:

### Bestand und Verkehrswert nach Ländern

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(€/m <sup>2</sup> )	Ist-Mieten- Multiplikator
Vonovia Deutschland	355.708	22.212	2,5	43.276,2	1.893	23,5
Vonovia Schweden	38.065	2.730	2,3	5.642,0	1.899	17,1
Vonovia Österreich	22.463	1.675	4,7	2.654,9	1.455	24,7
<b>Gesamt</b>	<b>416.236</b>	<b>26.617</b>	<b>2,6</b>	<b>51.573,1</b>	<b>1.865</b>	<b>22,6</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 1.743,4 Mio. €, davon 547,5 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 387,9 Mio. € Anlagen im Bau, 531,9 Mio. € Development und 276,1 Mio. € Sonstige.

### Mieten und Mietentwicklung nach Ländern

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Vonovia Deutschland	1.842	1.761	6,79	3,7	1,7
Vonovia Schweden	331	303	9,46	5,3	2,0
Vonovia Österreich	107	89	4,64	4,1	1,6
<b>Gesamt</b>	<b>2.280</b>	<b>2.154</b>	<b>6,93</b>	<b>3,9</b>	<b>1,7</b>

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Das deutschlandweite Immobilienportfolio der Gruppe umfasste zum 31. Dezember 2019 355.708 Wohneinheiten, 95.544 Garagen und Stellplätze sowie 3.978 gewerbliche Einheiten verteilt auf 493 Städte und Gemeinden. Die Gesamtwohnfläche betrug 22.212.425 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 62 m<sup>2</sup>. Bei einer

Leerstandsquote von 2,5 % erzielte Vonovia in Deutschland eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 6,79 € pro m<sup>2</sup>. Die annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2019 betrug für Wohnungen 1.761,5 Mio. €, für Gewerbeeinheiten 51,7 Mio. € und für Garagen sowie Stellplätze 28,6 Mio. €.

In Schweden umfasste der Immobilienbestand der Gruppe 38.065 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 2.730.111 m<sup>2</sup>, 25.274 Garagen und Stellplätze sowie 2.194 gewerbliche Einheiten. Bei einem Leerstand von 2,3% erwirtschaftete das Wohnportfolio eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2019 von 302,9 Mio. €. Die im Durchschnitt 72 m<sup>2</sup> großen Wohnungen hatten eine monatliche Ist-Miete von 9,46 € pro m<sup>2</sup> (Inklusivmiete). Schwerpunktmaßig lagen diese in den Regionen Stockholm, Göteborg, und Malmö.

Im schwerpunktmaßig in Wien gelegenen österreichischen Bestand erwirtschaftete Vonovia im Wohnportfolio, bestehend aus 22.463 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.675.177 m<sup>2</sup>, eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2019 von 89,1 Mio. € bei einem Leerstand von 4,7%.

Die monatliche Ist-Miete betrug 4,64 € pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 75 m<sup>2</sup>. Das Portfolio umfasste weiterhin 17.358 Garagen und Stellplätze sowie 576 gewerbliche Einheiten.

### Bestandsveränderungen

Im 1. Halbjahr erfolgte der Erwerb von 2.340 Wohnungen von Akelius Residential Property in den Großräumen Stockholm und Göteborg. Zum Ende des Geschäftsjahres wurde durch die Übernahme der Mehrheit an der Hembla AB ein Portfolio mit 21.385 Wohnungen mit Schwerpunkt im Großraum Stockholm in den Bestand übernommen.

Zum Zeitpunkt der Übernahmen stellten sich die Ankaufsportfolios wie folgt dar:

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete*	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (€/m <sup>2</sup> )
Hembla AB	21.385	1.533	3,3	168	9,42
Akelius	2.340	179	2,5	21	10,19

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Im Laufe des Jahres 2019 wurden durch die Umsetzung der Portfoliomanagementstrategie in mehreren Verkäufen Objekte aus dem Verkaufsbestand veräußert. Zum Zeit-

punkt der Veräußerungen stellten sich die abgegebenen Portfolios wie folgt dar:

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete*	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (€/m <sup>2</sup> )
Verkaufsportfolios 2019	2.125	138,7	25,0	7	5,43

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Neben den Zukäufen bzw. Verkäufen größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Vonovia 2019 um Zugänge aus taktischen Akquisitionen, dem Neubau von Wohnungen und dem Ausbau von Dachgeschossen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern aus dem Verkaufsbestand. Außerdem kam es im Rahmen unserer regelmäßigen Portfolioüberprüfung aufgrund

strategischer Neubewertungen zu Umwidmungen von Beständen innerhalb des deutschen Portfolios. Das Portfolio von Vonovia stellt sich nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

### **Bestand und Verkehrswert nach Portfolio-Cluster**

	Bestand			Verkehrswert*			Ist-Mieten Multiplikator
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(€/m <sup>2</sup> )		
Strategic	323.360	20.031	2,3	38.875,0	1.891	23,4	
Operate	85.125	5.351	3,3	10.954,0	1.893	22,0	
Invest	238.235	14.680	2,0	27.920,9	1.890	24,0	
Recurring Sales	28.153	1.882	3,0	3.887,2	2.021	24,8	
Non-core Disposals	4.195	299	7,6	514,0	1.333	19,4	
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>355.708</b>	<b>22.212</b>	<b>2,5</b>	<b>43.276,2</b>	<b>1.893</b>	<b>23,5</b>	
Vonovia Schweden	38.065	2.730	2,3	5.642,0	1.899	17,1	
Vonovia Österreich	22.463	1.675	4,7	2.654,9	1.455	24,7	

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

### **Miete und Mietentwicklung nach Portfolio-Cluster**

	Ist-Miete*			Mietentwicklung		Marktmiete Annahme Bewertung (in % p.a.)
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )	Organisch (in %)		
Strategic	1.659	1.589	6,78	3,9		1,7
Operate	498	442	7,17	6,0		1,7
Invest	1.161	1.148	6,64	3,0		1,7
Recurring Sales	157	151	6,90	2,8		1,7
Non-core Disposals	26	21	6,26	0,4		1,8
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>1.842</b>	<b>1.761</b>	<b>6,79</b>	<b>3,7</b>	<b>1,7</b>	
Vonovia Schweden	331	303	9,46	5,3		2,0
Vonovia Österreich	107	89	4,64	4,1		1,6

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Um die Transparenz in der Darstellung des Portfolios zu erhöhen, gliedern wir unser Portfolio in Deutschland ergänzend nach **15 Regionalmärkten**. Bei der Gliederung der Regionalmärkte haben wir uns an den 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 in Deutschland.

Gemessen am Verkehrswert befinden sich 92 % unseres deutschen Portfolios in den 15 Regionalmärkten. Lediglich ein kleiner Teil der strategischen Bestände befindet sich außerhalb dieser 15 Märkte. Diese Gruppe bezeichnen wir als „Sonstige strategische Standorte“ (rund 7 % gemessen am Gesamtverkehrswert). Unsere Verkaufsbestände aus dem

Teilportfolio „Non-core Disposals“ als auch aus dem Teilportfolio „Recurring Sales“ an Standorten, die keine strategischen Bestände enthalten, sind in der Darstellung als Non-strategic Standorte ausgewiesen. Die bundesweite Verteilung unseres Bestandes macht uns von den Gegebenheiten einzelner regionaler Märkte unabhängiger.

Das deutsche Portfolio stellt sich zum 31. Dezember 2019 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

### **Bestand und Verkehrswert nach Regionalmarkt**

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(€/m <sup>2</sup> )	Ist-Mieten Multiplikator
Berlin	42.241	2.687	1,2	7.450,0	2.677	32,6
Rhein-Main-Gebiet	27.488	1.755	1,4	4.432,0	2.484	24,9
Südliches Ruhrgebiet	43.579	2.674	3,1	3.850,5	1.417	19,5
Rheinland	28.523	1.892	2,3	3.822,7	1.969	22,7
Dresden	38.519	2.195	3,4	3.584,8	1.563	21,4
Hamburg	19.818	1.252	1,8	2.762,2	2.148	25,0
München	9.668	636	1,0	2.283,3	3.493	34,6
Stuttgart	13.796	869	1,4	2.122,9	2.382	24,7
Kiel	23.220	1.336	2,2	2.101,9	1.523	20,1
Hannover	16.287	1.028	2,5	1.873,5	1.790	22,3
Nördliches Ruhrgebiet	25.608	1.584	3,2	1.696,9	1.061	15,4
Bremen	11.853	717	3,1	1.182,3	1.597	22,8
Leipzig	9.185	588	2,8	958,3	1.544	21,6
Westfalen	9.473	616	3,2	903,2	1.449	19,8
Freiburg	4.043	276	1,1	657,2	2.355	25,9
Sonstige strategische Standorte	26.778	1.703	3,1	2.899,8	1.673	21,0
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>350.079</b>	<b>21.807</b>	<b>2,4</b>	<b>42.581,5</b>	<b>1.903</b>	<b>23,6</b>
Non-Strategic Standorte	5.629	405	7,0	694,7	1.409	20,0
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>355.708</b>	<b>22.212</b>	<b>2,5</b>	<b>43.276,2</b>	<b>1.893</b>	<b>23,5</b>

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

## Miete und Mietentwicklung nach Regionalmarkt

	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
		Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)	
Berlin	228	217	6,84	3,7	1,8	
Rhein-Main-Gebiet	178	172	8,32	3,8	1,8	
Südliches Ruhrgebiet	198	192	6,19	5,0	1,5	
Rheinland	169	161	7,26	3,0	1,7	
Dresden	168	158	6,23	3,9	1,7	
Hamburg	110	106	7,16	3,6	1,6	
München	66	62	8,24	2,9	1,9	
Stuttgart	86	82	8,04	3,6	1,8	
Kiel	105	100	6,38	4,1	1,7	
Hannover	84	81	6,74	4,1	1,7	
Nördliches Ruhrgebiet	110	107	5,82	3,3	1,2	
Bremen	52	49	5,94	5,1	1,8	
Leipzig	44	42	6,11	2,5	1,8	
Westfalen	46	45	6,23	4,9	1,5	
Freiburg	25	25	7,50	3,0	1,7	
Sonstige strategische Standorte	138	133	6,75	3,4	1,6	
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>1.807</b>	<b>1.733</b>	<b>6,79</b>	<b>3,8</b>	<b>1,7</b>	
Non-Strategic Standorte	35	29	6,35	0,5	1,7	
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>1.842</b>	<b>1.761</b>	<b>6,79</b>	<b>3,7</b>	<b>1,7</b>	

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

## Portfolio im Developmentgeschäft

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

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

Ausweitung des Developmentgeschäfts auf weitere Metropolregionen wird angestrebt.

Vonovia verfügt somit über eine komplette Development-plattform, die die gesamte Wertschöpfungskette vom Grundstücksankauf über die Grundstücksentwicklung, die Projektplanung und Errichtung bis hin zur Verwertung abdeckt. Mit ihrer substanzuellen Projektpipeline von aktuell im Bau, in der Planung oder in Vorbereitung befindlichen Wohnbauprojekten zählt Vonovia mit der Marke BUWOG zu den Top 5 Bauträgern Deutschlands und ist laut Bauträger-ranking (Bulwiengesa-Studie) der bedeutendste Bauträger Wiens.

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

## Geschäftmodell Development



### Geschäftsmodell Development

Das Segment Development weist seine Projekte zwei Nutzungskanälen zu:

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

### Wertschöpfung und Projektentwicklung

Vonovia ist das marktführende Wohnungsunternehmen in Deutschland und leistet gemeinsam mit den Tochtergesellschaften in Deutschland, Österreich und Schweden durch

die Immobilienentwicklungsaktivitäten einen wichtigen Beitrag zur Entschärfung der Wohnungsnot. Durch die Internalisierung von Prozessschritten in die eigene Wertschöpfungskette können Wohnbauprojekte stringent und zielgerichtet betreut und Kostensynergien mit Blick auf technische Lösungen und das Pooling von Einkaufsvolumina genutzt werden. Die interne Abbildung der vollständigen Wertschöpfungskette bei Immobilien ermöglicht die Erwirtschaftung zusätzlicher Ergebnisbeiträge.

Diese zusätzlichen Ergebnisbeiträge können durch die umfangreiche Developmentpipeline von Vonovia, die sich auf Deutschland, Österreich und zukünftig auch auf Schweden verteilt, nachhaltig erreicht werden.

### Developmentkennzahlen im Überblick

Im Geschäftsjahr 2019 erwirtschaftete das Segment Development durch seine Bereiche Development to sell und Development to hold positive Ergebnisbeiträge in Deutschland und Österreich sowie erstmalig in Schweden und trug damit zum erfolgreichen Wachstum von Vonovia bei.

### Development to sell (Anzahl Einheiten)



## Wertvolle Beiträge für die Gesellschaft und den Konzern



Im Bereich **Development to sell** lagen die Erlöse aus der Veräußerung bei 249,5 Mio. €, davon entfielen 131,8 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland und 117,6 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 791 Einheiten fertiggestellt, davon 350 Einheiten in Deutschland und 441 Einheiten in Österreich.

Zum 31. Dezember 2019 lag das Volumen der Development-pipeline „to sell“ bei 2.957 Einheiten, davon 1.659 Einheiten aus Projekten in Bau und 1.298 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Deutschland liegt bei 1.583 Einheiten (836 Einheiten aus Projekten in Bau und 747 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung), jener aus der Projektentwicklung in Österreich bei 1.374 Einheiten (823 Einheiten aus Projekten in Bau und 551 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung).

Im Bereich **Development to hold** wurde ein Fair Value von 266,3 Mio. € realisiert, davon entfielen 164,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland, 96,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich und 5,7 Mio. € auf die Projektentwicklung in Schweden. In diesem Bereich wurden insgesamt 1.301 Einheiten fertiggestellt (1.079 Einheiten frei finanziert, 222 Einheiten gefördert), davon 870 Einheiten in Deutschland, 401 Einheiten in Österreich und 30 Einheiten in Schweden.

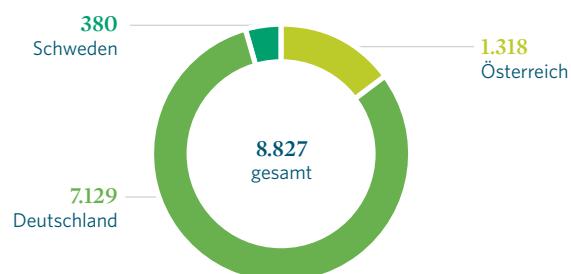
Zum 31. Dezember 2019 lag das Volumen der Development-pipeline „to hold“ bei 8.827 Einheiten, davon 2.688 Einheiten aus Projekten in Bau und 6.139 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Deutschland liegt bei 7.129 Einheiten (1.905 Einheiten aus Projekten in Bau und 5.224 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung). Der Anteil aus der

### Development to hold (Anzahl Einheiten)

Fertiggestellte Projekte im Jahr 2019



Projekte in Bau und kurzfristig in Vorbereitung



Projektentwicklung in Österreich liegt bei 1.318 Einheiten (682 Einheiten aus Projekten in Bau und 636 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung). Der Anteil aus der Projektentwicklung in Schweden liegt bei 380 Einheiten (101 Einheiten aus Projekten in Bau und 279 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung).

Im Segment Development wurde ein Adjusted EBITDA von 84,5 Mio. € erwirtschaftet. Inklusive eines mittelfristigen Entwicklungspotenzials von rund 35.000 Einheiten waren zum Jahresende 2019 insgesamt ca. 47.000 Einheiten in der Developmentpipeline.

### Nachhaltiges und erfolgreiches Development

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

In diesem Zusammenhang wurde beispielsweise der „MARINA TOWER“, ein gemeinsames Projekt von BUWOG und der IES Immobilien, mit dem ÖGNI Nachhaltigkeitszertifikat in Gold ausgezeichnet, ebenso das Projekt „SeeSee“ in der Wiener Seestadt. Das Neubauprojekt „BUWOG NEUMARIEN“ in Berlin-Neukölln war bereits in der Planungsphase für die Nachhaltigkeitszertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e. V.) angemeldet; es wurde mittlerweile erfolgreich mit der DGNB-Zertifizierung in Gold ausgezeichnet.

Nachhaltigkeit wird bei Vonovia auch in den eigenen vier Wänden großgeschrieben, beispielsweise am neuen Unternehmensstandort in Wien. Für Mai 2020 plant Vonovia für das Geschäft in Österreich unter dem Namen BUWOG den Umzug des Firmensitzes von Wien Hietzing in die Rathausstraße 1 im 1. Bezirk. Im Herzen von Wien entsteht das neue Kunden- und Verwaltungszentrum, bei dem die Aspekte der Nachhaltigkeit ausdrücklich berücksichtigt werden, wodurch der Neubau bereits das DGNB Vorzertifikat in Gold erhielt. Eine ÖGNI-Auszeichnung folgt nach Fertigstellung im Frühjahr 2020.

In Ergänzung zu den eigenen Developmentaktivitäten bestehen sowohl in Deutschland als auch in Österreich Kooperationen mit Forschungseinrichtungen. Im Rahmen der „Biotope City“ in Wien entsteht im Zuge eines kooperativen Planungsverfahrens auf den ehemals industriell genutzten Grundstücken an der Triester Straße ein vorbildliches

Beispiel für Begrünung innerhalb der Stadt. Daraus resultieren z. B. natürliche Kühlungseffekte, von denen die künftigen Bewohner der „Biotope City“ und des dazugehörigen BUWOG-Projekts „AMELIE“ profitieren werden. In Deutschland ist vor allem das Berliner Projekt „52 Grad Nord“ hervorzuheben. Gemeinsam mit Wissenschaftlern der TU Berlin erfolgte die Konzeption eines nachhaltigen, selbstreinigenden Wasserbeckens, bei dem durch seitliche Bepflanzung und Substratfilter das eingeleitete Regenwasser auf biologische Weise gefiltert wird. Mittlerweile haben sich im Biotop und den angrenzenden Uferbereichen verschiedene Insektenarten, Fische und Kleinstlebewesen angesiedelt. Auch beim Thema Smart City werden Initiativen in Kooperation mit dem Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin verfolgt.

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

### Repräsentative Projektentwicklungsmaßnahmen

#### **Deutschland**

##### **In Bau**

###### **52° Nord, Berlin**

Im Südosten von Berlin, in der Nähe zum neuen Flughafen Schönefeld, entsteht das Quartier 52° Nord mit rund 1.000 Wohneinheiten mit Einheiten zum Verkauf wie für den Eigenbestand. Es ist ein innovatives und energetisch nachhaltiges Wohnkonzept mit einem Angebot für unterschiedlichste Wohntypen, je nach persönlichen Bedürfnissen und Lebensmodell. □ [www.52grad-nord.de](http://www.52grad-nord.de)

###### **BUWOG SPEICHERBALLETT, Berlin**

In Berlin-Spandau entstehen nach denkmalschutzgerechter Sanierung der historischen Speicher am Havel-Ufer insgesamt 82 attraktive Eigentumswohnungen ebenfalls mit einem nachhaltigen Energiekonzept. Darüber hinaus ist für dieses innovative Wohnquartier auch eine Kita konzipiert.

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

## **BUWOG XBERG LIVING, Berlin**

In Berlin-Kreuzberg realisiert Vonovia unter der Marke BUWOG hinter einem Bestandsgebäude 41 Wohnungen im Rahmen einer urbanen Nachverdichtung. So wird die historische und für Berlin typische Hofstruktur wiederhergestellt und es entsteht neuer Wohnraum. Das Projekt BUWOG XBERG LIVING ist konsequent autofrei konzipiert. Nach Fertigstellung 2021 finden sich zudem im Hof verschiedene Gemeinschafts- und Spielflächen. [www.xbergliving.de](https://www.xbergliving.de)

### **In Vorbereitung**

## **BUWOG NEUE MITTE SCHÖNEFELD**

Das Projekt NEUE MITTE SCHÖNEFELD ist ebenfalls verkehrsgünstig zum Flughafen gelegen, jedoch außerhalb der unmittelbaren Flugkorridore. Hier schafft Vonovia ab 2020 insgesamt 330 Wohnungen, die mit Größen von 1 bis 4 Zimmern für verschiedene Generationen geeignet sind. Abgerundet wird das Konzept durch eine intelligente Energieversorgung, ein naturnah gestaltetes Wohnumfeld sowie Spielflächen für Kinder und Jugendliche.

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

## **Stadtraum Bayerischer Bahnhof Leipzig**

Auf einer Gesamtfläche von 36 Hektar entsteht in Leipzig ein neuer Stadtteil aus dem Stadtraum Bayerischer Bahnhof. In Abstimmung mit den städtebaulichen Planungszielen realisiert Vonovia wieder unter der Marke BUWOG 1.600 Wohnungen, davon 30 % mietpreisgebundene Mietwohnungen. Die neuen Wohnquartiere werden als autoreduzierte Quartiere mit umweltverträglichen und innovativen Mobilitätsformen entwickelt. Gemeinsam mit den weiteren Vorhabenträgern realisiert Vonovia entlang der Bahntrasse einen neuen öffentlichen Stadtteilpark, der sich auf acht Hektar als grünes Band von Süd nach Nord erstreckt.

[www.bayerischerbahnhofleipzig.de](https://www.bayerischerbahnhofleipzig.de)

## **Österreich**

### **In Bau**

## **MARINA TOWER, Wien**

Das Wohnturm-Projekt mit rund 500 hochwertigen Wohneinheiten verfügt mit seiner Lage über eine exzellente Verkehrsanbindung und wird zudem eine Reihe an Extras für die Bewohner sowie für die Allgemeinheit bieten. So ist u. a. die Umsetzung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts angedacht. Außerdem wird mittels Überplattung das rechte Donauufer erschlossen, was zum einen großzügige öffentliche Freiflächen eröffnet und darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leistet. [www.marinatower.at](https://www.marinatower.at)

## **Grünstück, Wien**

Im 22. Bezirk errichtet Vonovia unter der Marke BUWOG mit dem Projekt „Grünstück22“ 84 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Alle Wohnungen werden mit Freiflächen wie Terrassen, Balkonen oder Loggien geplant. Die Lage des Projekts ist adressiert an Familien, denn neben den nahegelegenen Freizeit- und Erholungsflächen wie der Alten Donau bietet die Lage eine entsprechende familiengerechte Infrastruktur. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2021 geplant.

<https://gruenstueck.buwog.com>

## **The Marks – Turm 3**

Im dritten Wiener Gemeindebezirk, in der Landstraße, im Areal „Neu Marx“, entstehen unter dem Namen „The Marks“ drei Wohnhochhäuser auf einem urbanen dreigeschossigen Sockel. Als Teil des Gesamtprojektes entwickelt BUWOG für Vonovia einen der Wohntürme mit 33 Obergeschossen. Darin entstehen bis 2022 insgesamt 228 freifinanzierte Eigentumswohnungen und 173 Mietwohnungen im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative. [www.themarksvienna.com](https://www.themarksvienna.com)

### **In Vorbereitung**

## **Gatterburggasse – BUWOG Inside**

In einer bevorzugten Lage Wiens setzt Vonovia das Projekt „BUWOG Inside XIX“ um. Das ehemalige Amtsgebäude in der Gatterburggasse 12 wird revitalisiert und um einen Neubau erweitert. Damit entstehen in Summe 116 hochwertige Wohneinheiten im Altbaustil, die ebenfalls über eine intelligente Wohnraumsteuerung verfügen. Die Fertigstellung ist für Juni 2022 geplant.

[www.buwog.at/de/projekt/gatterburggasse](https://www.buwog.at/de/projekt/gatterburggasse)

## **Penzinger Straße 76 – Kennedy Garden**

Im Herzen Penzings errichtet Vonovia, aufgeteilt auf mehrere Bauteile, insgesamt 511 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen und Ausstattungen. Davon werden 124 Mietwohnungen im Rahmen der Wohnbauinitiative mit dem Schwerpunkt „Wohnen für AlleinerzieherInnen“ entwickelt, 114 Wohnungen sind als freifinanzierte Mietwohnungen geplant und 273 weitere Wohnungen als freifinanzierte Eigentumswohnungen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 vorgesehen. [www.buwog.at/de/projekt/kennedy-garden](https://www.buwog.at/de/projekt/kennedy-garden)

# Unternehmenssteuerung

## Steuerungsmodell

Die Unternehmenssteuerung ist auf unsere Unternehmensstrategie und unsere **nachhaltigen Geschäftsaktivitäten** ausgerichtet. Im Geschäftsjahr 2019 haben wir das im Vorjahr implementierte Steuerungssystem unverändert fortgeführt.

Wir unterscheiden die vier Segmente **Rental, Value-add, Recurring Sales** und **Development**.

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

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

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

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung neuer Wohnungen. Dies umfasst die Wertschöpfungskette, beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung

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

Im **Group FFO** berücksichtigen wir die Ergebnisbeiträge aller vier Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development.

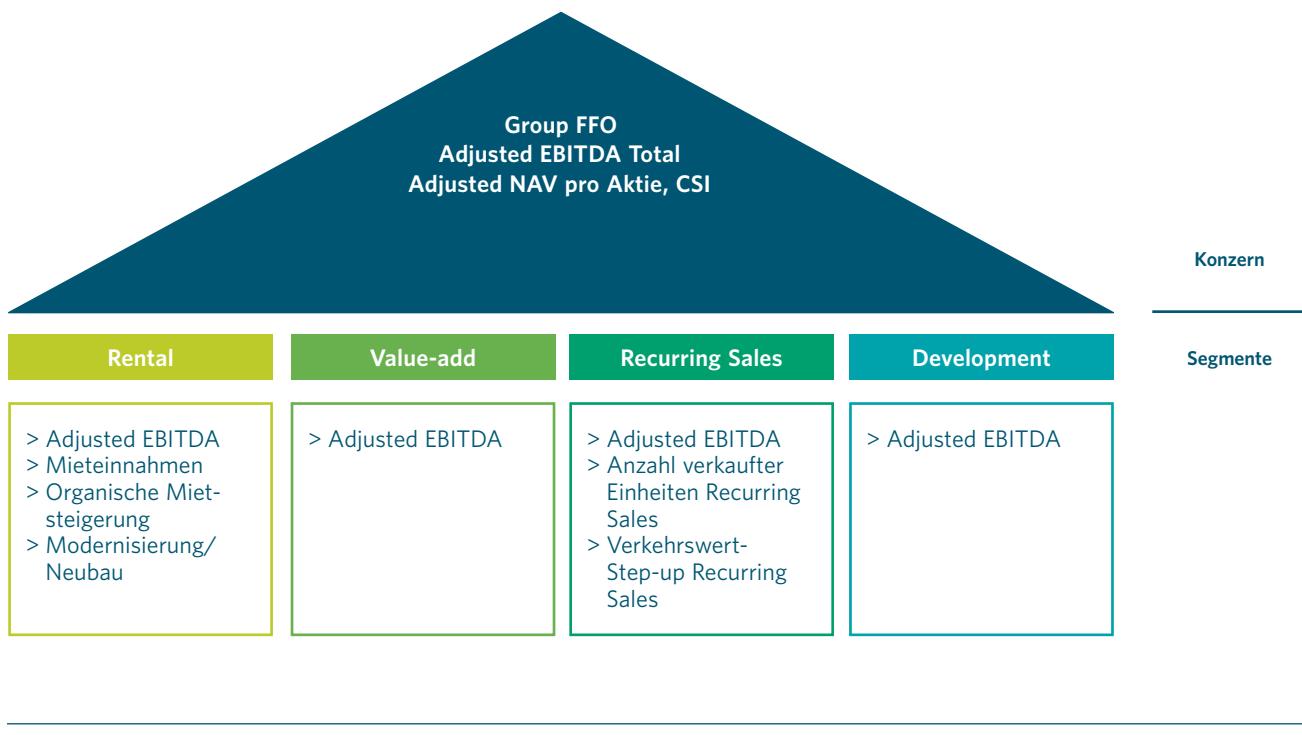
## Steuerungskennzahlen

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

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

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

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



## Finanzielle Steuerungskennzahlen

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

### **Herleitung Group FFO**

Mieteinnahmen Rental	
(-) Aufwendungen für Instandhaltung	
(-) Operative Kosten Rental	
= <b>Adjusted EBITDA Rental</b>	
Umsätze Value-add	
davon externe Umsätze	
davon interne Umsätze	
(-) Operative Kosten Value-add	
= <b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	
Erlöse aus der Veräußerung Recurring Sales	
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	
= <b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>	
(-) Vertriebskosten Recurring Sales	
= <b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	

### **Herleitung Group FFO (Fortsetzung)**

Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	
(-) Herstellkosten Development to sell	
= Rohertrag Development to sell	
(+) Fair Value Development to hold	
(-) Herstellkosten Development to hold	
= Rohertrag Development to hold	
(-) Operative Kosten Development	
= <b>Adjusted EBITDA Development</b>	
Adjusted EBITDA Total	
(-) Zinsaufwand FFO	
(-) Laufende Ertragsteuern FFO	
(-) Konsolidierung	
= <b>Group FFO</b>	

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

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

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

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

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

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

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

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

Neben der operativen Ertragskraft sind die Bewertung unseres Immobilienvermögens sowie die Modernisierungs- und Neubauleistungen maßgeblich für die Wertentwicklung unseres Unternehmens. Die Steuerung des Unternehmenswerts erfolgt mit dem **Net Asset Value (NAV)**. Dabei orientieren wir uns hinsichtlich der Ermittlung des NAV an den Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA). Steuerungsrelevant ist der **Adjusted NAV pro Aktie** nach Korrektur des Goodwill.

## Herleitung Adjusted NAV

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

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

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

### Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

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

Unsere Geschäftsaktivitäten sind auf unsere Kunden ausgerichtet. Unser Ziel ist es, ein bedarfsgerechtes, bezahlbares Wohnen anzubieten in Verbindung mit wohnungsnahen Diensten und einem verlässlichen Service. Daher ist die vierte bedeutsamste Steuerungskennzahl auf Gesamt-konzernebene neben den finanziellen Steuerungskennzahlen 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 mit dem Ziel, unsere Serviceleistungen im Sinne unserer Mieter zu verbessern.

Die **organische Mietsteigerung** zeigt die Steigerung der monatlichen Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia war, zuzüglich der Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter gibt Aufschluss über die durchschnittlichen Mieterlöse des vermieteten Wohnungsbestands. Insbesondere in der zeitlichen Entwicklung lässt sich daraus die durchschnittlich erzielte Mietsteigerung in den vermieteten Wohnungsbeständen ableiten.

Ergänzend zeigt die **Leerstandsquote** den Anteil der Wohnungseinheiten am eigenen Wohnungsbestand, der nicht vermietet ist und daher keine Mieterräge erwirtschaftet. Sie kann als Frühwarnindikator z.B. zur Identifikation von nicht marktgängigen Wohnungen dienen.

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

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

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

# Wirtschaftsbericht

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Am 1. April 2019 erfolgte der Vollzug des Erwerbs von 2.340 Wohnungen in den Großräumen Stockholm und Göteborg zwischen Vonovia und der Akelius Residential Property. Der Wert des übernommenen Immobilienvermögens betrug rund 451,9 Mio. €.

Am 16. Mai 2019 führte Vonovia eine Kapitalerhöhung von 16.500.000 neuen Aktien durch. Die neuen Aktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind seit dem 1. Januar 2019 gewinnberechtigt. Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von 45,10 € pro Aktie zugeteilt. Die Kapitalrücklage erhöhte sich somit um 727,7 Mio. €.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2019 wurde für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende in Höhe von 1,44 € pro Aktie beschlossen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 45,8 % der dividendenberechtigten Aktien für die angebotene Aktiendividende anstelle einer Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 7.695.677 neue Aktien zum Bezugspreis von 44,352 € mit einem Gesamtbetrag von 341,3 Mio. € ausgegeben.

Vonovia hatte im Rahmen des öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre von Victoria Park AB (publ) Kaufoptionen für 10.235.198 Stammaktien der Klasse A und 14.264.946 Stammaktien der Klasse B vereinbart, was 10,0 % der Gesamtaktienanzahl und 12,5 % der Gesamtstimmrechte in Victoria Park entspricht. Diese Kaufoptionen wurden am 20. Mai 2019 ausgeübt, sodass Vonovia ab diesem Zeitpunkt 91,4 % der Gesamtaktienanzahl und 94,4 % der Gesamtstimmrechte kontrollierte.

Daraufhin bat Vonovia den Verwaltungsrat von Victoria Park darum, ein Gesellschafterausschlussverfahren (Squeeze-out-Verfahren) zum Erwerb aller ausstehenden Aktien an Victoria Park entsprechend dem schwedischen Aktiengesetz einzuleiten. Der Verwaltungsrat entschied ferner, ein Delisting der Victoria-Park-Stammaktien der Klasse A und

Klasse B von der Nasdaq Stockholm zu beantragen. Letzter Handelstag war der 18. Juni 2019.

Bei dem im 2. Quartal 2019 durchgeföhrten Werthaltigkeitstest ergab sich, im Wesentlichen aufgrund der Werterhöhung der Immobilienbestände von 2.258,7 Mio. € zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2019, ein Wertminderungsbedarf auf die Geschäfts- oder Firmenwerte von 1.901,0 Mio. €. Dieser verteilte sich auf die Geschäftsbereiche Nord, Südost, West, Mitte und Süd des Segments Rental in Deutschland.

Durch die neue Regionalstruktur sind ab dem 3. Quartal 2019 die zwei Geschäftsbereiche Südost und Mitte entfallen. Nach der Reallokation des restlichen Geschäfts- oder Firmenwerts des Segments Rental in Deutschland auf die weiterhin bestehenden Geschäftsbereiche führte dies zu einem weiteren Wertminderungsbedarf auf die Geschäfts- oder Firmenwerte von 202,5 Mio. €.

Am 23. September 2019 gab die Vonovia SE bekannt, einen Vertrag über den Kauf von 69,30 % der Stimmrechte und 61,19 % des Grundkapitals an der Hembla AB (publ), Stockholm, Schweden, unterzeichnet zu haben. Durch die Transaktion wurde Vonovia Inhaber von 6.136.989 Hembla-Aktien der Klasse A und 50.722.985 Hembla-Aktien der Klasse B. Die Parteien haben einen Kaufpreis von 215,00 SEK pro Aktie (unabhängig von der Aktienklasse) vereinbart.

Am 5. November 2019 erhielt die Vonovia SE von der schwedischen Fusionskontrollbehörde die kartellrechtliche Freigabe für den Erwerb der Anteile an der Hembla AB (publ). Nach dem formalen Wirksamwerden des Mehrheitserwerbs veröffentlichte Vonovia das Pflichtangebot für die verbleibenden Hembla-Aktien. Das Angebot enthielt eine Barabfindung für die Aktionäre der Hembla AB (publ) von 215 SEK pro Aktie der Klasse B.

Zum 31. Dezember 2019 besaß Vonovia 6.136.989 Aktien der Klasse A und 81.282.426 Aktien der Klasse B an Hembla, was rund 95,3 % der Stimmrechte und rund 94,1 % des Grundkapitals entspricht. Nach Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zum 9. Dezember 2019 wurde die Annahmefrist einmal-

lig bis zum 8. Januar 2020 verlängert. Nachdem Vonovia mit Ablauf der ersten und zweiten Annahmefrist über mehr als 90 % der Aktien verfügte, forderte Vonovia den Verwaltungsrat von Hembla auf, das Delisting zu beantragen sowie den Prozess des Gesellschafterausschlussverfahrens nach schwedischem Aktienrecht einzuleiten. Das Delisting erfolgte mit dem 10. Januar 2020.

Am 13. Dezember 2019 erhielt Vonovia erstmalig ein A- Rating von der größten europäischen Rating-Agentur Scope Group. Dieses fällt damit etwas besser aus als das ebenfalls im Investment Grade Bereich liegende BBB+ Rating der Agentur Standard & Poor's.

## Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

### Deutschland

Die deutsche Wirtschaft wuchs 2019 das zehnte Jahr in Folge, auch wenn sich die konjunkturelle Dynamik deutlich verlangsamte. Der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) lag mit 0,6 % über dem Vorjahr, dürfte allerdings im europäischen Vergleich nur noch von Italien unterboten werden (Durchschnitt Euro-Raum: 1,2 %). Dies ist auch der weiterhin hohen Exportorientierung Deutschlands geschuldet, bei der die schwache Weltkonjunktur spürbar durchschlägt. Dabei war die deutsche Konjunktur weiterhin zweigeteilt: auf der einen Seite ein robuster privater Konsum, höhere Staatsausgaben und eine lebhafte Bautätigkeit, auf der anderen Seite nur schwach wachsende Ausfuhren und eine sehr geringe Dynamik bei den Unternehmensinvestitionen.

Die Unsicherheit über die Handelskonflikte und den Brexit, aber auch der Konjunkturzyklus der globalen Wirtschaft drückten die Auslandsnachfrage und damit die deutsche Industrie in eine milde Rezession. Vor allem Schlüsselbranchen wie der Auto- und Maschinenbau sowie die Elektro- und Chemieindustrie bekamen dies zu spüren, sodass auch die Unternehmensinvestitionen zurückgefahren wurden. Der Außenhandel fiel daher 2019 als Wachstumstreiber aus und die Importe legten mit voraussichtlich 2,4 % stärker zu als die Exporte mit voraussichtlich 1,3 %.

Allerdings gibt es Stabilisierungstendenzen bei den Auftragseingängen und der Ifo-Geschäftsklimaindex hat sich zum Jahresende wieder leicht aufgehellt. Die Industriekonjunktur dürfte daher in den kommenden Monaten wieder etwas anziehen. Das Baugewerbe befindet sich, auch dank der sehr günstigen Finanzierungsbedingungen, weiterhin in einer Hochkonjunktur. In den konsumnahen Dienstleistungsbereichen wird immer noch mehr Beschäftigung aufgebaut, als in der Industrie wegfällt.

Das kommt auch dem Arbeitsmarkt zugute: Die von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichte Arbeitslosenquote von 5,0 % für 2019 liegt trotz schwacher Konjunktur um 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Nach Berechnungen des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) dürfte die Arbeitslosenquote auch 2020 und 2021 bei 4,9 % verharren. Insgesamt verlangsamt sich jedoch der Beschäftigungsaufbau und die Beschäftigungsrisiken haben sich verstärkt, auch weil gestiegene Lohnkosten die Anreize für Neueinstellungen senken.

Als weitere Stütze der Konjunktur erwiesen sich 2019 einmal mehr die Verbraucher: Angesichts des hohen Beschäftigungsstands und der merklichen Erhöhung des verfügbaren Einkommens legten die privaten Konsumausgaben mit 1,6 % spürbar stärker zu als in den beiden Vorjahren. Für 2020 und 2021 rechnet das IfW mit ähnlich hohen Wachstumsraten. Auch die Konsumausgaben des Staats, zu denen unter anderem soziale Sachleistungen und Gehälter der Mitarbeiter zählen, stiegen den Angaben zufolge an. Die Inflationsrate auf Basis der Verbraucherpreise fiel im Jahresdurchschnitt 2019 mit einer Erhöhung von 1,4 % moderat aus. Wesentliche Treiber waren dabei Kosten für Energie und Nahrungsmittel. Das IfW rechnet für den Prognosezeitraum angesichts der geringen Auslastung der Produktionskapazitäten nicht mit einer Beschleunigung der Preisentwicklung und geht daher für 2020 von einer Inflationsrate von 1,5 % bzw. 1,6 % im Jahr 2021 aus.

Vor diesem Hintergrund geht die Bundesregierung ebenso wie das IfW für 2020 von einem BIP-Wachstum von 1,1 % aus, wovon ein Teil der erhöhten Anzahl an Arbeitstagen geschuldet ist (0,4 Prozentpunkte). Zu dieser allmählichen Erholung trägt auch die Finanzpolitik bei. Sie schiebt die Konjunktur über Entlastungen bei Steuern und Sozialbeiträgen, Ausweiterungen staatlicher Transfers und vermehrten öffentlichen Konsum- und Investitionsausgaben an. Für 2021 geht die Bundesregierung von einem BIP-Wachstum von 1,3 % (IfW: 1,5 %) aus.

Die weltwirtschaftlichen Konflikte bleiben weiter präsent. Das Handelsabkommen mit Großbritannien muss erst noch ratifiziert werden und auch nach dem 31. Januar 2020 ist die Gefahr eines ungeregelten Brexit noch nicht gebannt. Im Handelsstreit zwischen den USA und China wurde immerhin eine Teileinigung erreicht; die Maßnahmen sind aber noch nicht vollständig rückabgewickelt. Geopolitische Risiken zeigen sich erneut im Iran, Irak und in Libyen. Die deutsche Wirtschaft steht vor weiteren Herausforderungen: Die Autoindustrie hat mit Absatzproblemen zu kämpfen, ein Strukturwandel scheint unausweichlich, und in der Politik wird intensiver über Investitionen in die Zukunft und die Schuldenpolitik diskutiert.

Eine Trendwende am Wohnungsmarkt ist nach Ansicht der Experten der Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) nicht zu sehen. Wesentliche Treiber wie der Zuzug in die Ballungszentren, günstige Finanzierung und zu geringe Fertigstellungszahlen gelten weiter und werden von einer teilweise restriktiven Wohnungspolitik begleitet. Nach Jahren hoher Preisseigerungen in den Großstädten könnte sich aber die Dynamik stärker in deren Umland verlagern. Wie Destatis zuletzt berichtete, hat die wachsende Bevölkerung vor allem in den Großstädten in den vergangenen Jahren den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht. 2018 lebten in Deutschland 2,5 Millionen Menschen mehr als noch 2012 und die Bevölkerungszahl ist voraussichtlich auch 2019 weiter gestiegen. Die Großstädte wuchsen dabei durch den Zuzug vor allem junger Menschen überproportional.

Der Zuzug ist aber nicht ungebrochen: Laut dem Forschungs- und Beratungsinstitut empirica sinkt die Zuwanderung in die sogenannten Schwarmstädte. Zuzugswillige weichen in nahe gelegene, aber weniger attraktive und daher preiswertere Städte bzw. in das Umland aus. Neben dem demografischen Trend der Zuwanderung in die Städte profitierte die Nachfrage nach Wohnungen laut Experten der EBZ Business School in den vergangenen Jahren auch von der günstigen Einkommensentwicklung.

Der Wohnungsmangel droht derweil laut GdW zu einer Dauersituation zu werden. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen dürfte laut DB Research im Jahr 2019 und auch in den Folgejahren unter oder nahe 300.000 liegen und damit deutlich unter der jährlichen Nachfrage. Zwar konnte der Abbau von Leerstandsreserven lange Zeit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten, jedoch sind nach Auskunft von empirica die Reserven in den prosperierenden Schwarmstädten nun erschöpft. Die demografischen Trends führen laut Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) zu zunehmenden Stadt-Land-Disparitäten. Das heißt, neben der enormen Wohnungsknappheit in den Großstädten existiert in anderen häufig ländlich geprägten Regionen ein Überangebot.

2019 stiegen die Wohnimmobilienpreise insgesamt weiter an, berichtet empirica nach Auswertung ihrer Preisdatenbank. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) stieg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 11,0 % (Neubau: +7,6 %). Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen wuchsen erneut stärker als die Mieten. Bundesweit nahmen die Mietpreise laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um durchschnittlich 3,8 % (Neubau: +3,0 %) zu. Im Gegensatz dazu beobachteten die Experten von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) im gleichen Zeitraum im Bundesdurchschnitt einen Trend von stagnierenden bis leicht sinkenden Angebotsmieten um -0,3 %. Die Bestands-

mieten stiegen laut F+B 2019 weiter um 1,4 % an. Einig sind sich die Experten von empirica und F+B darin, dass die Mietsteigerungsdynamik in den Top 7-Städten deutlich nachgelassen hat. Der Mietanstieg verlagert sich laut empirica mit der Zuwanderung stärker auf das Umland der Schwarmstädte bzw. nahe gelegene, preiswertere Städte.

Die fundamentale Situation im Immobilienmarkt wird sich nach Ansicht von Deutsche Bank Research im Jahr 2020 kaum verändern. Getragen von robuster Einkommensentwicklung und guter Arbeitsmarktlage besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnungen. Die Experten erwarten für das Jahr 2020 nur eine etwas geringere Preis- und Mietdynamik. Der Deutsche Mieterbund rechnet für 2020 mit einem Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete im bundesweiten Durchschnitt von 2,5 bis 3 %. Da die Nullzinspolitik der EZB vermutlich noch einige Jahre fortgesetzt wird, dürfte der Wohnungsmarkt im Jahr 2020 erneut kreditgetriebene Preisimpulse erfahren, sodass nach Einschätzung von Deutsche Bank Research bei anhaltend hoher Kreditdynamik in den Folgejahren das Risiko einer Blasenbildung wächst. Der empirica-Blasenindex für Deutschland zeigt im 4. Quartal 2019 für 293 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten eine mäßige bis hohe Blasengefahr.

Wie der globale Immobiliendienstleister CBRE berichtet, war das Investoreninteresse an deutschen Wohnimmobilien auch 2019 ungebrochen groß. Das Transaktionsvolumen, bezogen auf Transaktionen ab 50 Wohneinheiten, erreicht mit rund 16,3 Mrd. € fast Rekordniveau. Die Grundstimmung am deutschen Wohnimmobilieninvestmentmarkt ist weiterhin positiv, aber der Mangel an Bestandsportfolios und der rückläufige Neubau werden das Produktangebot hemmen. Für 2020 rechnet CBRE mit einem Transaktionsvolumen oberhalb von 15 Mrd. €.

Die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten stellt die Wohnungspolitik vor große Herausforderungen. Seit Januar 2019 gilt das Mietrechtsanpassungsgesetz, das mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse sowie die Begrenzung und Vereinfachung der Modernisierungsumlage schaffen soll. Ebenfalls mit dem Ziel einer Dämpfung des Mietanstiegs wurde Ende 2019 vom Bundestag die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der Erstellung von Mietspiegeln von vier auf sechs Jahre beschlossen. Eine Verschärfung und Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2025 wurde vom Bundestag im Februar 2020 beschlossen. Haushalte mit niedrigem Einkommen erhalten dank der Wohngeldreform seit 1. Januar 2020 mehr Wohngeld. Ein Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus trat im Sommer 2019 in Kraft, und Investitionen in die energetische Sanierung selbstgenutzter Wohnimmobilien sollen ab 2020 zeitlich befristet steuerlich gefördert werden. Ende Januar 2020 wurde auch das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, der sogenannte Mietendeckel,

vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und trat im Februar 2020 in Kraft. Kern des Gesetzes, an dessen Verfassungskonformität Zweifel bestehen, ist die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten in Berlin für fünf Jahre. Ein weiteres Gesetzesvorhaben mit Relevanz für die Immobilienbranche ist die beabsichtigte Änderung der Grunderwerbsteuer, mit der Share-Deals unattraktiver gemacht werden sollen.

## **Schweden**

Nach mehreren Jahren des Aufschwungs verlangsamt sich auch in Schweden das Wirtschaftswachstum. Laut jüngster Prognose des Konjunkturinstitutet, dem Nationalen Institut für Wirtschaftsforschung (NIWF), wird das BIP im Jahr 2019 um voraussichtlich 1,1% steigen. Vor allem die nachlassende Nachfrage aus dem Ausland und die entsprechend schwache Entwicklung der Unternehmensinvestitionen bremsen das Wachstum. 2020 dürfte die Entwicklung des BIP aufgrund des schleppenden Exportwachstums und eines erwarteten Anstiegs der Arbeitslosenquote schwach bleiben. Sowohl die weiterhin akkommodierende Geldpolitik als auch die leicht expansive Fiskalpolitik dürften jedoch das Wachstum stützen. Das NIWF erwartet daher für 2020 einen BIP-Anstieg von 1,0%, der 2021 mit 1,5% wieder spürbarer ausfallen soll.

Aufgrund des relativ schwachen Nachfragewachstums werden die Unternehmen ihre Belegschaft kaum erweitern müssen, insbesondere nicht im verarbeitenden Gewerbe. Die negative Nettokreditvergabe im kommunalen Sektor wird auch die Beschäftigung im öffentlichen Sektor belasten, die in absehbarer Zeit nur langsam zunehmen wird. Da die Erwerbsbevölkerung in den nächsten Jahren dennoch weiter wachsen wird, dürfte die Arbeitslosigkeit nach 6,8% im Jahr 2019 auf 7,2% im Jahr 2020 bzw. 7,4% im Jahr 2021 ansteigen. Sowohl die Vertrauensindikatoren der Verbraucher als auch der Unternehmen liegen in der Konjunkturtendenz unter dem normalen Niveau. Das spiegelt sich zum einen in einem geringeren Anstieg des privaten Konsums als in den Vorjahren wider, der im Jahr 2019 bei 1,0% lag. Zum anderen ist die Wirtschaftsstimmung auf ähnlich niedrigem Niveau wie zu Zeiten der Euro-Krise. Da die privaten Haushalte jedoch von Steuersenkungen und einer leicht niedrigeren Inflation profitieren werden, geht das NIWF vom Anstieg des privaten Konsums um 1,9% im Jahr 2020 und 1,7% im Jahr 2021 aus. Während die Investitionen des verarbeitenden Gewerbes weiter zurückgegangen sind, haben die Investitionen im Dienstleistungssektor zugenommen. Auch die Wohnungsbauinvestitionen entwickelten sich leicht positiv nach einem Rückgang über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr. Dennoch haben die Investitionen keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum geliefert, was bei der Abschwächung der wirtschaftlichen Entwicklung eine natürliche Konsequenz ist. Der Staat hingegen steigert

weiterhin seine Investitionen, vor allem in Bildung und Infrastruktur.

Die anhaltende Schwäche der schwedischen Krone konnte den Export weiter beflügeln, der 2019 um voraussichtlich 4,6% gewachsen ist; die Importe stiegen um 2,1% und die Außenhandelsbilanz veränderte sich um +1,2% des BIP zum Vorjahr. Für 2020 rechnet das NIWF aufgrund der weltwirtschaftlichen Anspannungen mit einem nahezu ausgeglichenen Außenhandelssaldo, der 2021 wieder zugunsten der Exporte leicht auf 0,6% ansteigen dürfte.

Die Inflationsrate (CPIF) bleibt 2019 mit 1,7% weiterhin unter dem 2%-Ziel der schwedischen Notenbank (Riksbank) und wird nach Berechnungen des NIWF 2020 und 2021 mit 1,6% bzw. 1,5% eher noch leicht sinken. Dennoch hat sich die Riksbank im Dezember 2019 dazu entschlossen, entgegen dem internationalen Trend ihre Geldpolitik zu straffen und den Zins von -0,25% auf 0,00% anzuheben. Damit verlässt der Leitzins erstmals seit fünf Jahren den Negativbereich und soll voraussichtlich auch in den nächsten Jahren an der Null-Linie verbleiben.

Der schwedische Wohnungsmarkt steht spürbar unter Druck, berichtet der schwedische Verband der kommunalen Wohnungsunternehmen Sveriges Allmännytta. Die Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen und wird voraussichtlich weiterhin wachsen. Das Neubaugeschehen blieb derweil hinter dem Bevölkerungszuwachs zurück. In weiten Teilen des Landes und insbesondere in den Metropolregionen herrscht Wohnungsmangel. Laut der Wohnungsmarktumfrage 2019 von Boverket, dem schwedischen Amt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung, melden 240 von 290 Gemeinden Mangel an Wohnraum. Das Angebot an Mietwohnungen muss ausgeweitet werden und es fehlen insbesondere Wohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen und solche, die aus anderen Gründen eine schwache Position auf dem Wohnungsmarkt haben. Der Wohnungsbau wird in vielen Gemeinden durch hohe Baukosten begrenzt, aber auch durch die Schwierigkeiten für Privatpersonen, Kredite zu erhalten.

So stiegen nach Angaben des Statistischen Amtes in Schweden die Mieten 2019 im Durchschnitt um 1,9%. Das war der höchste Anstieg seit 2013. Die Mieten dürften auch weiterhin steigen; darauf deuten die ersten durch „Hem & Hyra“, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbands (Hyresgästföreningarna), veröffentlichten Ergebnisse aus den Mietverhandlungen für das Jahr 2020 hin. Laut Swedbank ist der Markt für Wohneigentum wieder im Aufwärtstrend und die Preise steigen wieder. Der Valueguards HOX-Preisindex für die Preisentwicklung typischer Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser lag entsprechend im Dezember 2019 4,5% höher als zwölf Monate zuvor. Die Preise für Wohneigentum nähern sich laut Boverket wieder dem Niveau, auf

dem sie vor dem plötzlichen Preisrückgang im 4. Quartal 2017 lagen. Die damalige Entwicklung, welche laut Europäischer Kommission hauptsächlich von einer Schwäche im Segment der Mieter-Eigentümer-Wohnungen getrieben wurden, dürfte unter anderem Folge von strengerer Vor-schriften zur Immobilienfinanzierung als auch des größeren Neubauangebots sein, das laut Immobiliendienstleister Newsec oft in einem zu teuren Marktsegment entsteht. Die Hauspreise könnten nach Ansicht der Swedbank 2020 und 2021 jährlich um 5 % steigen.

Nach dem Abkühlen der Hauspreise gingen laut NIWF nach einer langen Phase schnellen Wachstums die Wohnungs-bauinvestitionen im Jahr 2018 zurück. Die Zahl der Baustarts hat stark abgenommen: laut Boverket von 68.500 Wohnun-  
gen im Jahr 2017 auf 56.200 Wohnungen im Jahr 2018. Seither hat sich die Situation stabilisiert. 2019 wurde mit dem Bau von schätzungsweise 51.000 Wohnungen begon-nen und 2020 können es 50.000 werden. Der Rückgang ist laut Zahlen von Boverket vor allem auf Mieter-Eigentü-  
mer-Wohnungen konzentriert, während Mietwohnungs- und Einfamilienhausbau gegenüber 2017 weniger starke Rück-gänge verzeichneten. Damit bleibt die Bautätigkeit wieder hinter dem aktuellen Bedarf zurück. Boverket rechnet im Hauptszenario der aktuellen Prognose mit einem Baubedarf von jährlich 64.000 Wohnungen bis 2027.

Das ausgeprägte Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in allen Wohnsegmenten in Verbindung mit einer wachsenden und alternden Bevölkerung bietet laut Jones Lang LaSalle (JLL) Investoren gute Voraussetzungen für stabile, inflationsgebundene Erträge mit guten Potenzialen für Wertsteigerungen. Sowohl klassische Mehrfamilienhäu-  
ser als auch Altenpflegeeinrichtungen gehören zu den Asset-Gruppen mit der größten Investoren-nachfrage. Das hohe Investoreninteresse spiegelt sich auch im Transak-tionsvolumen wider. Laut Savills wurden im Jahr 2019 Immobilien im Wert von 219 Mrd. SEK gehandelt. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Transak-tionsvolumen von fast 80 Mrd. SEK das größte Segment. Das hohe Volumen ist zum Teil auf die Übernahme des Wohnunternehmens Hembla durch Vonovia zurückzuführen. Dabei ist das Investoreninteresse sowohl für Neubauten als auch für Bestandsobjekte groß. Wegen der günstigen Mietentwicklungspotenziale sind z. B. Wohnungen des Millionen-Programms von Investoren stark nachgefragt. Das Millionen-Programm war ein Bauprogramm der schwedi-schen Regierung mit dem Ziel, innerhalb von zehn Jahren zwischen 1965 und 1975 rund eine Million neue Wohnungen zu bauen.

## Österreich

Im Einklang mit der wenig dynamischen Weltwirtschaft hat auch die österreichische Wirtschaftsentwicklung 2019 an Schwung verloren. Dennoch dürfte laut des Österreichi-schen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) das BIP aufgrund der in der ersten Jahreshälfte robusten Expansion ein Wachstum von 1,7 % erreichen. Für die Jahre 2020 und 2021 rechnet das Institut mit 1,2 % bzw. 1,4 % (Österreichi-sche Nationalbank OeNB: 1,1 % bzw. 1,5 %). Inzwischen ist auch in Österreich eine Zweiteilung zu beobachten: Wäh-rend das außenwirtschaftliche Umfeld dämpfend auf die heimischen Exporte wirkt und dies wiederum die Industrie-produktion schwächt, stabilisieren die binnengewirtschaftli-chen Auftriebskräfte, allen voran die Bautätigkeit und die Dienstleistungsnachfrage, die heimische Konjunktur. Zudem stützen die kräftigen Realeinkommenszuwächse den priva-ten Konsum in Österreich, der 2019 um 1,5 % zugenummen haben dürfte. Auch in den Folgejahren dürfte die Binnen-nachfrage mit einem Anstieg von jeweils 1,6 % weiter lebhaft und damit die Hauptantriebsfeder des Wirtschaftswachs-tums bleiben. Positive Impulse erhält die Realeinkommens-entwicklung auch von der vergleichsweise niedrigen Infla-tion, die 2019 auf Basis der Verbraucherpreise bei voraussichtlich 1,5 % liegt und sich laut WIFO und des Instituts für Höhere Studien (IHS) auch in den Folgejahren nur unwesentlich verändern wird. Den Grund für diesen schwachen Preisauftrieb sehen die Experten vor allem in der gedämpften Energiepreisentwicklung.

Infolge der mäßigen Konjunkturdynamik nimmt das Be-schäftigungswachstum jedoch ab. Gleichzeitig gerät der Abbau der Arbeitslosigkeit ins Stocken, was auch in der anhaltenden Zunahme des Arbeitskräfteangebots begründet ist. Nach nationaler Berechnung dürfte die Arbeitslosenquo-te nach 7,3 % im Jahr 2019 leicht auf 7,4 % im Jahr 2020 steigen und dort 2021 verharren.

Das WIFO rechnet damit, dass die nur noch mäßige Export-dynamik im Frühjahr 2020 ihren Tiefstand erreichen dürfte, um in der Folge wieder etwas an Schwung zu gewinnen. Nach 2,8 % im Jahr 2019 dürften die Exporte 2020 und 2021 um 2,3 % bzw. 2,9 % (OeNB: 1,7 % bzw. 2,8 %) steigen. Dies deckt sich mit den aktuellen Ergebnissen des WIFO-Kon-junkturtests, die zwar eine weitere Eintrübung der Konjunk-tureinschätzungen zeigen. Jedoch herrschen zwischen den Sektoren große Unterschiede: Während die Unternehmen der Sachgütererzeugung wenig zuversichtlich sind, fallen die Einschätzungen im Bauwesen und in den Dienstleistungs-branchen weiterhin positiv aus.

Der ungewöhnlich lange Investitionszyklus ist 2019 aufgrund der schwachen globalen Wirtschaftsentwicklung ausgelau-fen. Gegen einen völligen Einbruch der Investitionstätigkeit sprechen jedoch die hohe Kapazitätsauslastung und die

günstigen Finanzierungskonditionen. Während für 2019 noch ein robustes Wachstum der Ausrüstungsinvestitionen von 3,4 % zu verzeichnen ist, dürfte sich dies 2020 auf 0,3 % abschwächen, um 2021 mit 2,0 % wieder zu steigen. Bei den Bauinvestitionen geht das IHS davon aus, dass sich diese nach einem Wachstum von 2,3 % im Jahr 2019 durch die Konjunktureintrübung auf 1,2 % im Jahr 2020 verringern und 2021 wieder einen Anstieg von 1,5 % erreichen.

Für Österreich gelten ebenfalls die außenwirtschaftlichen Risiken, die neben den Unsicherheiten hinsichtlich der Handelsschranken für den Warenaustausch mit den USA wirtschafts- und geopolitische Risiken umfassen. Je länger die daraus resultierende Schwäche der Industriekonjunktur anhält, desto wahrscheinlicher erscheint ein Übergreifen auf den noch robusten Dienstleistungssektor.

Mit der neuen Regierungsbildung Anfang 2020 zwischen der Österreichischen Volkspartei (ÖVP) und den Grünen wird erwartet, dass die überfällige Steuerreform Priorität erhält. Diese zielt auf eine Reduzierung der im internationalen Vergleich hohen Abgabenbelastung und setzt zugleich Anreize zur Bekämpfung des Klimawandels.

Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt sind unverändert positiv. Das Jahr 2019 wurde durch das anhaltend niedrige Zinsniveau, ein leicht rückläufiges, aber immer noch gutes Immobilienangebot sowie eine in den meisten Regionen weiterhin sehr gute Nachfrage nach Immobilien seitens Eigennutzer und Anleger geprägt. Daran wird sich voraussichtlich auch 2020 nichts Wesentliches ändern, berichten die Experten des Immobiliendienstleisters RE/MAX Austria zum Jahresbeginn 2020. Entsprechend zeigen die Werte des aktuellen Wohnimmobilienpreisindex der OeNB auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich für das 3. Quartal 2019 ein Plus von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr. In Wien stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahr um 7,6 %. Im übrigen Bundesgebiet (Österreich ohne Wien) lag die Preisentwicklung im gleichen Zeitraum spürbar niedriger bei 1,8 %. Die Wohnungsmieten stiegen laut VPI von Statistik Austria in Österreich 2019 um 3,0 %. Der OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien zeigt im 3. Quartal 2019 gegenüber dem 3. Quartal 2018 für Wien einen weiteren Anstieg einer möglichen Überbewertung an. In Österreich insgesamt bewegte er sich zuletzt eher seitwärts. Laut RE/MAX Immobilien-Zukunftsindex wird erwartet, dass 2020 die Preise für Wohnimmobilien erneut leicht zunehmen, die Steigerungsraten aber meist unter den Vorjahreswerten liegen. Mieten und Preise für Eigentumswohnungen werden sowohl in den Zentren der Städte als auch am Stadtrand weiter anwachsen, während in Landgemeinden die Preise zwar für Eigentumswohnungen leicht wachsen, aber die Mieten schwächen. Die Wohnungskaufpreise steigen voraussichtlich stärker als frei zu vereinbarende Mieten. Für Wien rechnet EHL 2020 und 2021

mit Mietsteigerungen etwa auf Inflationsniveau von rund 1,5 % und Steigerungen der Wohnungskaufpreise deutlich über der Inflationsrate.

Die Bevölkerungszahl Österreichs hat in der Vergangenheit stark zugenommen und wird auch in Zukunft weiter wachsen, berichtet die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK). Laut OeNB hatte sich wegen sinkender Haushaltsgrößen, steigender Nettozuwanderung und schwacher Bauleistung seit Mitte der 2000er-Jahre ein Nachfrageüberhang aufgebaut, der im Jahr 2016 seinen Höhepunkt erreichte. Nach Angaben der Bank Austria trägt der Wohnungsbau in Österreich seit einigen Jahren dem hohen Angebotsdefizit am Wohnungsmarkt Rechnung. 2018 wurde mit schätzungsweise 66.000 fertiggestellten Einheiten die höchste Bauleistung seit Jahrzehnten erreicht; damit konnte der laufende Wohnungsbedarf im Bundesdurchschnitt vermutlich gedeckt werden. Allerdings sind in einzelnen Marktsegmenten große Angebotslücken geblieben, vor allem im Bereich günstiger Mietwohnungen. Die Dynamik im Wohnbau ist nach Angaben der OeNB nach wie vor sehr hoch, wenngleich sich eine bevorstehende Abschwächung der Baukonjunktur abzeichnet. Österreichweit dürfte der Nachfrageüberhang bis zum Jahr 2020 abgebaut werden. In Wien ist jedoch auch noch darüber hinaus mit Wohnungsknappheit zu rechnen.

Die Investitionen in gewerbliche Immobilien in Österreich haben laut EHL im Jahr 2019 ein neues Rekordhoch erreicht und das Marktvolumen wird auch in den kommenden Jahren weiter nahe den aktuellen Rekordwerten liegen. Gemäß vorläufigen Zahlen wurden 2019 Transaktionen mit einem Gesamtvolume von knapp 6 Mrd. € abgewickelt. Nach Büroimmobilien waren institutionelle Wohninvestments mit ca. 27 % die zweitstärkste Asset-Klasse.

## Gesamtentwicklung des Konzerns

### Geschäftsentwicklung 2019 im Überblick

Das Geschäftsjahr 2019 war für Vonovia insgesamt betrachtet erneut ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Wir haben unsere Modernisierungs- und Neubaustrategie weiter fortgesetzt und rund 1,5 Mrd. € in den Bestand investiert. Für den eigenen Bestand haben wir 1.301 Wohnungen fertiggestellt; hinzu kommen 791 für den Verkauf bestimmte Wohnungen. Darüber hinaus haben wir durch den Portfolioankauf Akelius Residential Property und die Akquisition Hembla AB unsere Marktposition in Schweden weiter ausgebaut.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns zuletzt prognostizierten Steuerungskennzahlen (nur Adjusted NAV pro Aktie inklusive Hembla) sowie deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2019. Im Vorjahresvergleich ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen 2018 die BUWOG mit einem Ergebnisbeitrag für die Monate April bis Dezember und die Victoria Park mit einem Ergebnisbeitrag für die Monate Juli bis Dezember

enthalten ist. In den Geschäftszahlen 2019 sind BUWOG und Victoria Park mit ihren Gesamtjahresbeiträgen und Hembla mit den Ergebnisbeiträgen November/Dezember 2019 enthalten. Darüber hinaus fan2019 der Rechnungslegungsstandard IFRS 16 erstmalig Anwendung. Der sich daraus ergebende Effekt auf das Adjusted EBITBA Total betrug insgesamt 29,9 Mio. €. In der Überleitung zum Group FFO wird dieser Effekt eliminiert.

	Ist 2018	Letzte Prognose Quartalsmitteilung Q3 2019	Ist 2019
<b>Adjusted NAV pro Aktie</b>	44,90 €	51,50-53,00 €	51,93 €
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	1.554,8 Mio. €	oberes Ende 1.700-1.750 Mio. €	1.760,1 Mio. €
<b>Group FFO</b>	1.132,0 Mio. €	oberes Ende 1.165-1.215 Mio. €	1.218,6 Mio. €
Group FFO pro Aktie*	2,18 €	oberes Ende 2,15-2,24 €	2,25 €
<b>Customer Satisfaction Index (CSI)</b>	Rückgang um 2,6 %	Einstelliger Prozentwert unter Vorjahr	Rückgang um 8,0 %

\* Basierend auf der jeweils aktuellen Anzahl Aktien.

Der **Adjusted NAV pro Aktie** lag mit 51,93 € 2019 15,7 % über dem Vorjahreswert von 44,90 €. Dies entspricht einem EPRA NAV pro Aktie von 54,96 € (2018: 50,39 €). Maßgeblich für diesen Anstieg war das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von 4.131,5 Mio. € (2018: 3.517,9 Mio. €).

Das **Adjusted EBITDA Total** (inklusive Ergebnisbeitrag Hembla für die Monate November und Dezember 2019 in Höhe von 9,6 Mio. €) lag mit 1.760,1 Mio. € im Jahr 2019 13,2 % über dem Vorjahreswert von 1.554,8 Mio. €. Zu dem Anstieg trugen alle Segmente mit einem positiven Anstieg bei.

Der **Group FFO** stieg 2019 um 86,6 Mio. € auf 1.218,6 Mio. € (2018: 1.132,0 Mio. €) an. 2019 ist Hembla mit einem Betrag von 3,8 Mio. € enthalten. Dies entspricht einem Group FFO pro Aktie von 2,25 € (2018: 2,18 €). Zu dem Group FFO-Anstieg trug im Wesentlichen das verbesserte Adjusted EBITDA Rental bei. Es stieg von 1.315,1 Mio. € im Jahr 2018 auf 1.437,4 Mio. € im Jahr 2019 an. Dies ist zum einen bedingt durch positives organisches Wachstum in Folge unserer Modernisierungs- und Neubaustrategie, zum anderen durch die Ankäufe in Österreich und Schweden. Der Group FFO-Zinsaufwand lag 2019 mit 358,6 Mio. € 9,1 % über dem Vergleichswert des Vorjahrs von 328,8 Mio. €. Die laufenden Ertragsteuern FFO lagen mit 50,1 Mio. € im Jahr 2019 37,3 % über dem Vergleichswert des Vorjahrs von 36,5 Mio. €. Die Konsolidierungseffekte lagen mit 132,8 Mio. € im Jahr 2019 deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahrs von

57,5 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen der Anstieg des Rohertrags aus Development to hold (2019: 58,9 Mio. €, 2018: 18,7 Mio. €) sowie die Erstanwendung des Rechnungslegungsstandards IFRS 16 im Geschäftsjahr 2019 mit einem Betrag von 29,9 Mio. € beigetragen.

Entgegen den Erwartungen, die auf einer verbesserten operativen Performance basierten, ist der **CSI** um 8,0 % gefallen. Diese nicht zufriedenstellende Entwicklung unterliegt einer gründlichen Aufarbeitung mit dem Ziel, zu erkennen, an welchen Stellen unser Angebot die Erwartungshaltungen unserer Kunden nicht richtig adressiert. Erste Erkenntnisse haben gezeigt, dass die gesellschaftspolitische Diskussion rund um die Themen Wohnungsknappheit, energetische Sanierung und die privatwirtschaftliche Wohnungswirtschaft dem CSI klar abträglich waren, da dies bei den Menschen Unsicherheit erzeugt. Weiterhin zeichnet sich ab, dass auch die Investitionstätigkeit von Vonovia, die 2019 die höchste der Unternehmensgeschichte war, von unseren Mietern mit Sorge betrachtet wird. Vonovia hat deshalb im Jahr 2019 das eigene Geschäftsverständnis diesbezüglich neu formuliert, in dem dargestellt wird, dass Vonovia Teil der Lösung rund um die Probleme der Wohnungswirtschaft ist. Wir erwarten, dass durch die daraus abgeleiteten Maßnahmen, insbesondere unsere Mieter bei unserer Arbeit besser mitzunehmen, die Zustimmung zu unserer Arbeit - gemessen am CSI - positiv beeinflusst wird.

## Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

## Ertragslage

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia im Jahr 2019 und deren Werttreiber. Zur eingeschränkten Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte verweisen wir auf die im Kapitel zur Gesamtentwicklung des Konzerns getroffenen Erläuterungen. → S. 95 ff.

## Wesentliche Kennzahlen zur Ertragsentwicklung

in Mio. €	2018	2019	Veränderung in %
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	2.708,2	2.910,7	7,5
davon Mieteinnahmen Rental	1.894,2	2.074,9	9,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	1.097,5	510,7	-53,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilenvorräten (Development)	225,1	249,5	10,8
Adjusted EBITDA Total	1.554,8	1.760,1	13,2
Adjusted EBITDA Rental	1.315,1	1.437,4	9,3
Adjusted EBITDA Value-add	121,2	146,3	20,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	79,1	91,9	16,2
Adjusted EBITDA Development	39,4	84,5	>100
Group FFO	1.132,0	1.218,6	7,7
EBITDA IFRS	1.534,4	1.579,6	2,9
Monatliche Ist-Miete (€/m²)	6,52	6,93	6,3
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m²)	24.293	25.316	4,2
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	384.777	398.398	3,5
Leerstandsquote in %	2,4	2,6	0,2 pp
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m²)	17,72	19,02	7,3
davon Instandhaltungsaufwand (€/m²)	11,92	12,20	2,3
davon substanzwahrende Investitionen (€/m²)	5,79	6,82	17,8
Anzahl erworbener Einheiten	63.706	23.987	-62,3
Anzahl verkaufter Einheiten	15.102	4.784	-68,3
davon Recurring Sales	2.818	2.607	-7,5
davon Non-core Disposals	12.284	2.177	-82,3
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	9.923	10.345	4,3

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung lagen mit 2.910,7 Mio. € um 7,5 % über dem Vergleichswert des Vorjahrs von 2.708,2 Mio. €. Maßgeblich für diesen Anstieg waren die im Vorjahr erfolgten Akquisitionen BUWOG und Victoria Park, die im Geschäftsjahr 2019 erfolgte Akquisition Hembla sowie das organische Wachstum aus Neubau und Moderni-

sierung. Insgesamt stiegen die Mieteinnahmen im Rental Segment von 1.894,2 Mio. € um 9,5 % auf 2.074,9 Mio. € an.

Zum Jahresende 2019 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 416.236 eigenen Wohnungen (2018: 395.769), 138.176 Garagen und Stellplätzen (2018: 117.885) sowie 6.748

gewerblichen Einheiten (2018: 5.144). Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt (Recurring Sales und Non-core Disposals) 4.784 Einheiten verkauft (2018: 15.102) und 23.987 Einheiten (2018: 63.706) akquiriert.

Zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung trugen 2019 das BUWOG-Portfolio mit 296,4 Mio. € (2018: 242,1 Mio. €), das Victoria Park-Portfolio mit 137,7 Mio. € (2018: 59,5 Mio. €) sowie das Hembla-Portfolio mit 30,4 Mio. € bei.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien lagen mit 510,7 Mio. € um 53,5 % unter dem Vergleichswert des Vorjahrs von 1.097,5 Mio. €. Maßgeblich für diesen Rückgang waren die Non-core Disposals. Im Geschäftsjahr 2019 wurden hier mit 2.177 Einheiten deutlich weniger veräußert als im Vorjahr (12.284 Einheiten).

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg um 205,3 Mio. € von 1.554,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2018 auf 1.760,1 Mio. € im Jahr 2019 an. Dazu haben alle Segmente positiv beigetragen. Das Adjusted EBITDA Rental stieg um 9,3 % von 1.315,1 Mio. € im Jahr 2018 auf 1.437,4 Mio. € im Jahr 2019 an. Das Adjusted EBITDA Value-add stieg um 20,7 % von 121,2 Mio. € im Jahr 2018 auf 146,3 Mio. € im Jahr 2019 an. Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag mit 91,9 Mio. € 16,2 % über dem Vorjahreswert von 79,1 Mio. €. Das Adjusted EBITDA Development lag 2019 bei 84,5 Mio. € (2018: 39,4 Mio. €). In das Adjusted EBITDA Total sind die Ergebnisbeträge Hembla 2019 mit einem Volumen in Höhe von 9,6 Mio. € eingeflossen.

Der **Group FFO** stieg von 1.132,0 Mio. € im Jahr 2018 um 7,7 % auf 1.218,6 Mio. € im Jahr 2019 an. Im Group FFO ist Hembla 2019 mit einem Volumen in Höhe von 3,8 Mio. € enthalten. Die in den Group FFO einfließenden FFO-Zinsen lagen 2019 bei 358,6 Mio. € (2018: 328,8 Mio. €), die laufenden FFO-Steuern lagen bei 50,1 Mio. € (2018: 36,5 Mio. €). Die FFO Steuern umfassen dabei keine laufenden Ertragsteuern, die aus Verkäufen des Segments Non-core Disposals resultieren.

Zum Jahresende 2019 beschäftigte Vonovia 10.345 Mitarbeiter (2018: 9.923).

## Group FFO

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

in Mio. €	2018	2019	Veränderung in %
Mieteinnahmen Rental	1.894,2	2.074,9	9,5
Aufwendungen für Instandhaltung	-289,7	-308,9	6,6
Operative Kosten Rental	-289,4	-328,6	13,5
<b>Adjusted EBITDA Rental</b>	<b>1.315,1</b>	<b>1.437,4</b>	<b>9,3</b>
Umsätze Value-add	1.462,2	1.677,3	14,7
davon externe Umsätze	203,9	248,4	21,8
davon interne Umsätze	1.258,3	1.428,9	13,6
Operative Kosten Value-add	-1.341,0	-1.531,0	14,2
<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	<b>121,2</b>	<b>146,3</b>	<b>20,7</b>
Erlöse aus der Veräußerung Recurring Sales	356,1	365,1	2,5
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-262,8	-258,4	-1,7
<b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>	<b>93,3</b>	<b>106,7</b>	<b>14,4</b>
Vertriebskosten Recurring Sales	-14,2	-14,8	4,2
<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	<b>79,1</b>	<b>91,9</b>	<b>16,2</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	225,1	249,5	10,8
Herstellkosten Development to sell	-181,8	-197,3	8,5
<b>Rohertrag Development to sell</b>	<b>43,3</b>	<b>52,2</b>	<b>20,6</b>
Fair Value Development to hold	98,0	266,3	>100
Herstellkosten Development to hold	-79,3	-207,4	>100
<b>Rohertrag Development to hold</b>	<b>18,7</b>	<b>58,9</b>	<b>&gt;100</b>
Operative Kosten Development	-22,6	-26,6	17,7
<b>Adjusted EBITDA Development</b>	<b>39,4</b>	<b>84,5</b>	<b>&gt;100</b>
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.554,8</b>	<b>1.760,1</b>	<b>13,2</b>
Zinsaufwand FFO	-328,8	-358,6	9,1
Laufende Ertragsteuern FFO	-36,5	-50,1	37,3
Konsolidierung*	-57,5	-132,8	>100
<b>Group FFO</b>	<b>1.132,0</b>	<b>1.218,6</b>	<b>7,7</b>

\* Davon Zwischengewinne 2019: 43,9 Mio. € (2018: 38,8 Mio. €), Bewertungsergebnis Development to hold 2019: 58,9 Mio. € (2018: 18,7 Mio. €), IFRS 16-Effekte 2019: 29,9 Mio. € (2018: 0,0 Mio. €).

Zum Jahresende 2019 war unser Wohnungsbestand nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,6 % leicht über dem Vergleichswert Ende 2018 von 2,4 %. Die **Mieteinnahmen im Segment Rental** stiegen von 1.894,2 Mio. € im Jahr 2018 im Wesentlichen bedingt durch die getätigten Ankäufe von BUWOG und Victoria Park im Jahr 2018, Hembla im Jahr 2019 sowie durch organisches Wachstum durch Neubau und Modernisierung um 9,5 % auf 2.074,9 Mio. € im Jahr 2019 an. Dazu trug die BUWOG mit einem Volumen in Höhe von 200,6 Mio. € (April-Dezember 2018: 155,5 Mio. €), die Victoria Park mit einem Volumen in Höhe von 135,7 Mio. € (Juli-Dezember 2018: 58,4 Mio. €) und Hembla mit einem Volumen in Höhe von 29,6 Mio. € bei. Von den Mieteinnahmen des Segments Rental entfielen 1.801,2 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (2018: 1.751,4 Mio. €), 108,3 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (2018: 83,1 Mio. €) sowie 165,4 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (58,4 Mio. €).

Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,1 % (2018: 1,3 %). Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus einen Mietanstieg von 2,3 % (2018: 2,9 %) realisieren. Die entsprechende **like-for-like-Mietsteigerung** betrug im

Berichtszeitraum 2019 3,4 % (2018: 4,2 %). Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich eine **organische Mietsteigerung** von insgesamt 3,9 % (2018: 4,4 %). Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Konzern lag per Ende Dezember 2019 bei 6,93 € pro m<sup>2</sup> gegenüber 6,52 € pro m<sup>2</sup> per Ende Dezember 2018. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete zum Jahresende 2019 bei 6,79 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2018: 6,55 €), im österreichischen Portfolio bei 4,64 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2018: 4,53 €) sowie im schwedischen Portfolio bei 9,46 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2018: 9,11 €). In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sowie Wasserversorgung sind in den Mieteinnahmen enthalten.

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie weiter fortgesetzt. Das Gesamtvolumen stieg von 1.569,4 Mio. € im Jahr 2018 um 25,6 % auf 1.971,1 Mio. € im Jahr 2019. Dazu trug maßgeblich die Steigerung der Modernisierungs- und Neubauleistungen bei.

## Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	2018	2019	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	289,7	308,9	6,6
Substanzwährende Investitionen	140,7	172,7	22,7
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	<b>430,4</b>	<b>481,6</b>	<b>11,9</b>
Modernisierungsmaßnahmen	904,7	996,5	10,1
Neubau (to hold)	234,3	493,0	>100
<b>Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>1.139,0</b>	<b>1.489,5</b>	<b>30,8</b>
<b>Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>1.569,4</b>	<b>1.971,1</b>	<b>25,6</b>

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im Geschäftsjahr 2019 mit 328,6 Mio. € um 13,5 % über den Vergleichszahlen 2018 von 289,4 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf das größere Portfolio bedingt durch die Akquisitionen von BUWOG, Victoria Park und Hembla zurückzuführen. Insgesamt stieg das **Adjusted EBITDA Rental** von 1.315,1 Mio. € im Jahr 2018 um 9,3 % auf 1.437,4 Mio. € im Jahr 2019 an.

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich das **Segment Value-add** weiterhin positiv entwickelt. Wir haben die Leistungen unserer Handwerkerorganisation weiter ausweiten können und die Investitionen zur Bestandsverbesserung fortgesetzt. Unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen, Messdienstleistungen, Versicherungs- und Wohnumfelddienstleistungen sowie

Energielieferungen haben wir weiter ausgebaut. Zum Jahresende 2019 wurden von uns rund 18.200 Haushalte direkt mit Energie beliefert.

Im Geschäftsjahr 2019 stiegen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden von 203,9 Mio. € im Jahr 2018 um 21,8 % auf 248,4 Mio. € im Jahr 2019 an. Die konzerninternen Umsätze stiegen von 1.258,3 Mio. € im Jahr 2018 um 13,6 % auf 1.428,9 Mio. € im Jahr 2019 an. Insgesamt ergibt sich damit ein Anstieg der Value-add-Umsätze von 1.462,2 Mio. € im Jahr 2018 um 14,7 % auf 1.677,3 Mio. € im Jahr 2019. Das **Adjusted EBITDA Value-add** stieg von 121,2 Mio. € im Jahr 2018 um 20,7 % auf 146,3 Mio. € im Jahr 2019 an.

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie weiter fortgesetzt. Wir weisen im Segment Recurring Sales alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) aus.

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2019 mit 365,1 Mio. € 2,5 % über dem Vergleichswert 2018 von 356,1 Mio. €; davon entfallen 250,9 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (2018: 268,7 Mio. €) und 114,2 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (2018: 87,4 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2019 privatisierten wir 2.607 Wohnungen (2018: 2.818), davon 2.012 in Deutschland (2018: 2.393) und 595 in Österreich (2018: 425). Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im Geschäftsjahr 2019 mit 91,9 Mio. € um 16,2 % über dem Vergleichswert 2018 von 79,1 Mio. €. Der **Verkehrswert-Step-up** Recurring Sales lag im Jahr 2019 mit 41,3 % über dem Vergleichswert von 35,5 % im Jahr 2018. Im Geschäftsjahr 2019 konnten bezogen auf das Gesamtportfolio deutlich höhere Marktpreise realisiert werden. Darüber hinaus sind die Verkäufe von BUWOG mit einem Gesamtjahresbeitrag enthalten.

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im Geschäftsjahr 2019 im Rahmen der Bestandsbereinigung 2.177 Wohneinheiten aus dem Portfolio **Non-core Disposals** (2018: 12.284) mit Gesamterlösen von 145,6 Mio. € (2018: 741,4 Mio. €) veräußert. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 15,8 % unter dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 23,0 %. Für den Rückgang hat maßgeblich ein größerer Paketverkauf 2019 in Sachsen und Sachsen-Anhalt beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2019 erwirtschaftete das **Segment Development** durch seine Bereiche **Development to sell** und **Development to hold** positive Ergebnisbeiträge in Deutschland, in Österreich und erstmalig in Schweden und trug somit zum erfolgreichen Wachstum von Vonovia bei.

Im Bereich **Development to sell** wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 791 Einheiten fertiggestellt (2018: 470 Einheiten), davon 350 Einheiten in Deutschland (2018: 128) und 441 Einheiten in Österreich (2018: 342). Die Erlöse aus

der Veräußerung lagen im Jahr 2019 bei 249,5 Mio. € (2018: 225,1 Mio. €), davon entfielen 131,8 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2018: 107,8 Mio. €) und 117,6 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2018: 117,2 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug 52,2 Mio. € (2018: 43,3 Mio. €).

Im Bereich **Development to hold** wurden insgesamt 1.301 Einheiten (2018: 638 Einheiten, inklusive Dachaufstockungen) fertiggestellt, davon 870 in Deutschland (2018: 457 Einheiten) und 401 Einheiten in Österreich (2018: 181 Einheiten) und 30 Einheiten in Schweden (2018: 0 Einheiten). Hierin enthalten sind 307 Wohnungen (2018: 160), die im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen (Dachaufstockungen) entwickelt wurden. Der Fair-Value-Effekt dieser Wohnungen ist im Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties enthalten, da es sich um Maßnahmen im Zusammenhang mit Bestandsobjekten handelt. Im Bereich Development to hold wurde 2019 ein Fair Value von 266,3 Mio. € (2018: 98,0 Mio. €) realisiert. Dieser entfiel mit 164,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2018: 66,0 Mio. €), mit 96,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2018: 32,0 Mio. €) und mit 5,7 Mio. € auf die Projektentwicklung in Schweden (2018: 0,0 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich auf 58,9 Mio. € (2018: 18,7 Mio. €).

Das Adjusted EBITDA für das Segment Development lag im Geschäftsjahr 2019 bei 84,5 Mio. € (2018: 39,4 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2019 stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft, der **Group FFO**, im Wesentlichen akquisitionsbedingt und aufgrund des organischen Wachstums um 7,7 % von 1.132,0 Mio. € im Jahr 2018 auf 1.218,6 Mio. € im Jahr 2019 an. Maßgeblich trug dazu die positive Entwicklung des Adjusted EBITDA Total bei. Es stieg im Berichtszeitraum von 1.554,8 Mio. € um 13,2 % auf 1.760,1 Mio. € an.

Die im **Adjusted EBITDA Total** eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2019 bei 93,1 Mio. € (2018: 106,6 Mio. €). Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

## Sondereinflüsse

in Mio. €	2018	2019	Veränderung in %
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	87,8	48,2	-45,1
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	18,3	13,2	-27,9
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	0,8	27,6	>100
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-0,3	4,1	-
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>106,6</b>	<b>93,1</b>	<b>-12,7</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen.

## Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -440,1 Mio. € im Jahr 2018 auf -396,4 Mio. € im Jahr 2019. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

### **Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO**

in Mio. €	2018	2019	Veränderung in %
Zinserträge	5,8	8,9	53,4
Zinsaufwendungen	-420,8	-417,5	-0,8
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-25,1	12,2	-
<b>Finanzergebnis*</b>	<b>-440,1</b>	<b>-396,4</b>	<b>-9,9</b>
 Anpassungen:			
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	25,1	-12,2	-
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	15,4	17,9	16,2
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	8,4	28,1	>100
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	14,9	-18,9	-
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	9,1	10,0	9,9
Zinsabgrenzungen	43,4	-22,2	-
Zinsen auf Steuern Vorjahre	20,3	-	-100,0
Sonstige Effekte	1,5	3,4	>100
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-302,0</b>	<b>-390,3</b>	<b>29,2</b>
Korrektur Zinsabgrenzungen/IFRS 16 Leasing	-43,4	31,0	-
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	14,0	1,7	-87,9
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	2,6	-1,0	-
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-328,8</b>	<b>-358,6</b>	<b>9,1</b>

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das **Periodenergebnis** im Geschäftsjahr 2019 lag bei 1.294,3 Mio. € im Vergleich zu 2.402,8 Mio. € im Jahr 2018. Maßgeblich haben dazu 2019 die Wertberichtigungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 2.103,5 Mio. € (2018: 681,2 Mio. €) beigetragen. Gegenläufig wirkte sich das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties mit 4.131,5 Mio. € (2018: 3.517,9 Mio. €) aus.

## Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	2018	2019	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis</b>	2.402,8	1.294,3	-46,1
Finanzergebnis*	440,1	396,4	-9,9
Ertragsteuern	1.471,5	1.844,6	25,4
Abschreibungen und Wertminderungen	737,9	2.175,8	>100
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.517,9	-4.131,5	17,4
<b>= EBITDA IFRS</b>	1.534,4	1.579,6	2,9
Sondereinflüsse	106,6	93,1	-12,7
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-0,5	-2,2	>100
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-14,0	-1,7	-87,9
Sonstiges (Non-core Disposals)	-129,2	-11,5	-91,1
Zwischengewinne	38,8	43,9	13,1
Bewertungsergebnis Development to hold	18,7	58,9	>100
<b>= Adjusted EBITDA Total</b>	1.554,8	1.760,1	13,2
Zinsaufwand FFO**	-328,8	-358,6	9,1
Laufende Ertragsteuern FFO	-36,5	-50,1	37,3
Konsolidierung	-57,5	-132,8	>100
<b>= Group FFO</b>	1.132,0	1.218,6	7,7
Group FFO pro Aktie in €***	2,18	2,25	3,2

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

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

\*\*\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2018: 518.077.934, 31.12.2019: 542.273.611.

## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2018		31.12.2019	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	47.639,6	96,5	55.066,7	97,5
Kurzfristige Vermögenswerte	1.748,0	3,5	1.431,0	2,5
<b>Aktiva</b>	<b>49.387,6</b>	<b>100,0</b>	<b>56.497,7</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	19.664,1	39,8	21.069,7	37,3
Langfristige Schulden	25.577,8	51,8	31.746,0	56,2
Kurzfristige Schulden	4.145,7	8,4	3.682,0	6,5
<b>Passiva</b>	<b>49.387,6</b>	<b>100,0</b>	<b>56.497,7</b>	<b>100,0</b>

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2018 von 49.387,6 Mio. € um 7.110,1 Mio. € auf 56.497,7 Mio. €. Der wesentliche Einfluss auf die Vermögenswerte geht dabei von der Erhöhung der Investment Properties von 43.490,9 Mio. € um 9.245,7 Mio. € auf 52.736,6 Mio. € aus, wovon sich 4.131,5 Mio. € aus der Immobilienbewertung (davon 3.726,7 Mio. € in Deutschland) ergeben. Darüber hinaus hat sich das Vermögen durch die Übernahme der schwedischen Hembla gemäß vorläufiger Kaufpreisallokation um 3,4 Mrd. € erhöht, davon 3,2 Mrd. € Investment Properties. Gegenläufig wirkt die Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 2.103,5 Mio. €. Diese Wertminderung ist ein Ergebnis der aufgrund der Werterhöhung der Immobilienbestände im 2. Quartal 2019 sowie der Überarbeitung der Regionalstruktur im 3. Quartal 2019 durchgeführten Werthaltigkeitstests. Durch die Hembla-Akquisition ist auf Basis der vorläufigen Kaufpreisallokation neuer Goodwill in Höhe von 0,7 Mrd. € entstanden. Weiterhin verringern sich die langfristigen Vermögenswerte durch den Verkauf der Anteile an der Deutsche Wohnen SE um 672,8 Mio. €. Das kurzfristige Vermögen verminderte sich im Wesentlichen durch einen Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 287,2 Mio. €. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte betragen 2,8 % des Gesamtvermögens.

Zum 31. Dezember 2019 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 53.586,3 Mio. €, dies entspricht 94,8 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 44.226,9 Mio. € oder 89,6 % zum Jahresende 2018.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** von 19.664,1 Mio. € um 1.405,6 Mio. € auf 21.069,7 Mio. € resultiert insbesondere aus den durchgeführten Kapitalerhöhungen im Mai und Juni 2019 in Höhe von insgesamt 1.080,5 Mio. € (nach Abzug von Transaktionskosten) sowie dem Periodenergebnis in Höhe

von 1.294,3 Mio. €. Gegenläufig wirkte die Dividendenauszahlung in Höhe von 746,0 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 37,3 % im Vergleich zu 39,8 % am Jahresende 2018.

Die **Schulden** stiegen von 29.723,5 Mio. € um 5.704,5 Mio. € auf 35.428,0 Mio. € an. Dabei stieg die Summe der originären Finanzschulden um 3.438,9 Mio. € an, im Wesentlichen bedingt durch die Akquisition Hembla sowie den Ankauf eines weiteren Immobilienportfolios in Schweden. Darüber hinaus erhöhten sich die Schulden um 2.040,2 Mio. € durch den Anstieg der latenten Steuern im Wesentlichen infolge der Aufwertung des Immobilienbestands.

Der Einfluss der Erstanwendung des neuen Standards zur Leasingbilanzierung (IFRS 16) auf das Vermögen, das Eigenkapital und die Schulden des Konzerns ist ausführlich im Anhang in den Kapiteln [A8] Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und [E42] Verbindlichkeiten aus Leasing dargestellt.

#### Net Asset Value

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Net Asset Value (NAV) an den Verlautbarungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Zum Jahresende 2019 lag der EPRA NAV mit 29.654,6 Mio. € um 13,6 % über dem Wert zum Jahresende 2018 von 26.105,0 Mio. €. Der EPRA NAV pro Aktie entwickelte sich von 50,39 € Ende 2018 auf 54,69 € Ende 2019. Der Adjusted NAV lag mit 28.161,9 Mio. € Ende 2019 um 21,1 % über dem Wert von 23.262,6 Mio. € zum Jahresende 2018. Dies entspricht einem Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie von 44,90 € Ende 2018 um 15,7 % auf 51,93 € Ende 2019.

#### Nettovermögensdarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	17.880,2	19.308,3	8,0
Latente Steuern auf Investment Properties	8.161,1	10.288,9	26,1
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	87,2	79,8	-8,5
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-23,5	-22,4	-4,7
<b>EPRA NAV</b>	26.105,0	29.654,6	13,6
Goodwill	-2.842,4	-1.492,7	-47,5
<b>Adjusted NAV</b>	23.262,6	28.161,9	21,1
 <b>EPRA NAV pro Aktie in €**</b>	 50,39	 54,69	 8,5
<b>Adjusted NAV pro Aktie in €**</b>	44,90	51,93	15,7

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

\*\* Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2018: 518.077.934, 31.12.2019: 542.273.611.

In einem Betrachtungszeitraum von fünf Jahren konnte Vonovia kontinuierlich Werte schaffen und den NAV wie auch den GAV (Gross Asset Value) in jedem Jahr erhöhen.

in Mio. €	EPRA NAV	GAV
2019	29.654,6	53.586,3
2018	26.105,0	44.226,9
2017	21.284,6	33.424,9
2016	17.047,1	27.106,4
2015	13.988,2	24.153,9

## Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Neben den unterjährigen Neubewertungen erfolgte zum Jahresende 2019 eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Wie auch im Jahr 2018 hat sich der Bestand von Vonovia sehr positiv entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnungen in Ballungsräumen ist weiterhin stärker als das Angebot, was zu einem deutlichen Anstieg der Mieten führt. Darüber hinaus verstärken die umfangreichen Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und die Verbesserung der Wohnungsausstattung die Mietentwicklung. Gleichzeitig ist der Wohnimmobilienmarkt weiterhin besonders dynamisch. Die Renditeerwartungen von Immobilienkäufern sind weiter zurückgegangen, sodass sich eine Steigerung der Marktwerte über die Mietentwicklung hinaus ergeben hat (Yield Compression). Die positiven Effekte aus der verstärkten Nachfrage, der Modernisierung sowie aus der Yield Compression führten im Vergleich zum Vorjahr zu einer deutlichen Wertsteigerung unseres Immobilienbestands, bereinigt um An- und Verkäufe, in Höhe von 11,8 %. Das Immobilienvermögen wird zusätzlich zur internen Bewertung auch durch die unabhängigen Gutachter CBRE GmbH in Deutschland und Österreich und Savills Sweden AB in Zusammenarbeit mit Malmöbyggan Fastighetsekonomi AB für das Portfolio von Victoria Park und Savills Sweden AB für das Portfolio von Hembla bewertet. Der aus dem CBRE-Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis weniger als 0,1 % vom internen Bewertungsergebnis ab, für Schweden wurde das Ergebnis der externen Bewertung übernommen.

Der Berliner Senat hat im Juni 2019 Eckpunkte für einen sogenannten Mietendeckel beschlossen, wodurch das Mietniveau in Berlin mit wenigen Ausnahmen für fünf Jahre fixiert werden soll. Ein entsprechendes Gesetz wurde im Januar 2020 beschlossen und trat im Februar 2020 in Kraft.

Derzeit ist die Verfassungskonformität umstritten. Es sind bereits verschiedene Klagen, u. a. vor dem Bundesverfassungsgericht, angekündigt und es ist mit einer gerichtlichen Überprüfung zu rechnen. Es besteht das Risiko, dass sich insbesondere in Abhängigkeit der verfassungsmäßigen Gültigkeit des Mietendeckels zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen reduzieren, was sich auf die Verkehrswerte auswirken könnte. Über die ausgewiesenen Sensitivitäten im Konzernanhang sind mögliche Auswirkungen abschätzbar. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass sich eine rückläufige Leerstandsquote und Fluktuation sowie geringere Renditeanforderungen von Investoren (Yield Compression) kompensatorisch auf die Verkehrswerte auswirken werden. Aktuell sind keine Auswirkungen auf die Verkehrswerte erkennbar.

## ***Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands***

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

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

Vonovia bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Erstmals erfolgte im Jahr 2019 die Bewertung des österreichischen Portfolios durch die interne Bewertungsabteilung. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie prognostiziert und dann auf den Bewertungstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand sowie für ein österreichisches Teilportfolio auch aus Vertriebserlösen zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspielen (u. a. empirica, Immobilienverband Deutschland, Wirtschaftskammer Österreich) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, empirica, Bertelsmannstiftung, Statistik Austria etc.) abgeleitet. Die zu erwartenden Vertriebserlöse werden anhand von historischen Verkaufspreisen sowie aus Marktdaten (u. a. Wirtschaftskammer Österreich, EHL Wohnen GmbH) abgeleitet. Auf der Kostenseite werden Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten berücksichtigt. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Mietausfall sowie in Österreich Vertriebskosten. Alle Kostenpositionen werden im Betrachtungszeitraum inflatio-

niert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietsansätze berücksichtigt. Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir ausführlich im Konzernanhang (Kapitel [D28] Investment Properties).

Der Verkehrswert des Immobilienbestands von Vonovia mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücken mit vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 53.316,4 Mio. € (2018: 44.239,9 Mio. €). Die Verkehrswertermittlung führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 4.131,5 Mio. € (2018: 3.517,9 Mio. €.).

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

#### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2018	2019
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.132,5	1.555,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.892,5	-2.505,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.041,5	902,8
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>281,5</b>	<b>-47,0</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	266,2	547,7
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>547,7</b>	<b>500,7</b>

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** ist von 1.132,5 Mio. € im Jahr 2018 auf 1.555,9 Mio. € im Jahr 2019 angestiegen. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Verbesserung des operativen Ergebnisses zurückzuführen. Zudem wirkte sich die Entwicklung der Ertragsteuerzahlungen und des Nettoumlauvermögens positiv auf den operativen Cashflow aus.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das Jahr 2019 eine Nettoauszahlung in Höhe von 2.505,7 Mio. €. Darin enthalten ist eine Einzahlung aus dem Verkauf der Anteile an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 698,1 Mio. €. Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties betrugen 2.092,0 Mio. €. Darin enthalten ist der Ankauf eines schwedischen Immobilienportfolios für einen Kaufpreis von 407,1 Mio. €. Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 702,7 Mio. € vereinnahmt werden. Der Vorjahreszeitraum war wesentlich geprägt durch die Nettokaufpreiszahlungen für die Anteile von BUWOG und Victoria Park in Höhe von insgesamt 3.387,7 Mio. €. Für das Jahr 2019 enthält der Investitions-cashflow eine Auszahlung in Höhe von 1.716,2 Mio. € für den Erwerb von Hembla.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält einen Mittelzufluss aus Kapitalerhöhungen in Höhe von 744,2 Mio. €. Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten sind in Höhe von 3.626,6 Mio. € angefallen, sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 5.333,2 Mio. €. Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 96,1 Mio. €. Die Zinszahlungen im Jahr 2019 betrugen 395,7 Mio. €, die Dividendenzahlungen 417,7 Mio. €. Darüber hinaus enthält der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen in Höhe von 576,1 Mio. €, im Wesentlichen für den Erwerb aller restlichen BUWOG-Anteile sowie die Ausübung der Kaufoptionen für Aktien an Victoria Park. Durch die Erstanwendung des IFRS 16 werden im Jahr 2019 erstmals Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 22,4 Mio. € separat ausgewiesen. In diesem Zusammenhang sind darüber hinaus Zinszahlungen in Höhe von 14,0 Mio. € im Finanzierungs-Cashflow enthalten, von denen 7,5 Mio. € bisher Bestandteil des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit waren.

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug -47,0 Mio. €.

## Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 8. Mai 2019 unverändert für das Long-Term Corporate Credit Rating auf **BBB+** mit stabilem Ausblick und für das Short-Term Corporate Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen BBB+.

Am 13. Dezember 2019 hat Vonovia erstmalig ein A- Rating von der größten europäischen Rating-Agentur Scope Group erhalten.

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.

Die Vonovia Finance B.V. hat zum Stichtag 31. Dezember 2019 insgesamt ein Volumen in Höhe von 14,2 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 13,7 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Mit Wirkung zum 29. Januar 2019 wurde im Rahmen des EMTN-Programms eine Anleihe mit einem Nominalvolumen in Höhe von 500 Mio. € und einem Kupon von 1,800 % und mit einer Laufzeit bis zum 29. Juni 2025 platziert. Der erste Zinszahlungstermin war der 29. Juni 2019.

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. am 16. September 2019 zwei Anleihen über jeweils 500 Mio. € begeben. Die Emission der beiden Anleihen erfolgte zu einem Kupon von 0,50 % und einer Laufzeit von zehn Jahren bzw. einem Kupon von 1,125 % und einer Laufzeit 15 Jahren.

Im Januar 2019 hat Vonovia über Ihre Tochtergesellschaften SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH und WOHNBAU NORDWEST GmbH einen Kredit über 500 Mio. € mit der Deutschen Pfandbriefbank AG und der Landesbank Baden-Württemberg mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen, der durch ein Immobilienportfolio in Dresden besichert ist.

Im Januar 2019 hat Vonovia einen bestehenden Darlehensvertrag von BUWOG in Höhe von 461,8 Mio. € mit der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank und der Hessischen Landesbank übernommen, der bisher als Hypothekendarlehen von BUWOG ausgewiesen war und nun nach Übernahme separat als Portfoliofinanzierung dargestellt wird. Der Darlehensvertrag war ursprünglich zwischen dem Bankenkonsortium und einer österreichischen Tochtergesellschaft der damaligen BUWOG Group GmbH geschlossen.

Vonovia hat am 8. April 2019 die durch die Vonovia Finance B.V. ausgegebene nachrangige Schuldverschreibung (Hybrid) über 700 Mio. € vollständig zurückgezahlt.

Victoria Park hat alle Anleihegläubiger am 17. Juni 2019 informiert und mit Stichtag 10. Juni 2019 die Unternehmensanleihe (Bond Schweden) über 58,5 Mio. € formgerecht zurückgezahlt.

Am 25. Juli 2019 hat Vonovia die durch die Vonovia Finance B.V. ausgegebene nachrangige Schuldverschreibung (Bond) über 600 Mio. € vollständig zurückgezahlt.

Im September 2019 hat Vonovia über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. einen Kredit über 168 Mio. € mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen, der durch ein Immobilienportfolio in Berlin und Hamburg besichert ist.

Durch Anleihenrückkäufe im September 2019 über die Vonovia Finance B.V. konnte die im Dezember 2020 fällige Anleihe um 498,3 Mio. € auf 751,7 Mio. € und die im März 2020 fällige Anleihe um 199,4 Mio. € auf 300,6 Mio. € reduziert werden.

Über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. hat Vonovia am 7. Oktober 2019 Anleihen in Höhe von 1.500 Mio. € herausgegeben. Die Emission der drei Anleihen mit je 500 Mio. € erfolgte zu einem Kupon von 0,125 % und einer Laufzeit von 3,5 Jahren, einem Kupon von 0,625 % und einer Laufzeit von acht Jahren sowie einem Kupon von 1,625 % und einer Laufzeit von 20 Jahren.

Vonovia hat am 20. November 2019 die durch die Vonovia Finance B.V. ausgegebene Anleihe über 500 Mio. € vollständig zurückgezahlt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

### Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2019 in Mio. € (Nominalwerte)



Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Vonovia Finance B.V. hat sich Vonovia zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

- > Limitations on Incurrence of Financial Indebtedness
- > Maintenance of Consolidated Coverage Ratio
- > Maintenance of Total Unencumbered Assets

Auch für die bestehenden strukturierten gesicherten Finanzierungen bestehen die Zusicherungen zur Einhaltung bestimmter marktüblicher Finanzkennzahlen. Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

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

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	20.136,0	23.574,9	17,1
Fremdwährungseffekte	-33,5	-37,8	12,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-547,7	-500,7	-8,6
<b>Net Debt</b>	<b>19.554,8</b>	<b>23.036,4</b>	<b>17,8</b>
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-256,7	21,4	-
<b>Bereinigtes Net Debt</b>	<b>19.298,1</b>	<b>23.057,8</b>	<b>19,5</b>
 <b>Verkehrswert des Immobilienbestandes</b>	 44.239,9	 53.316,4	 20,5
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	800,3	149,5	-81,3
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestandes</b>	<b>45.040,2</b>	<b>53.465,9</b>	<b>18,7</b>
 <b>LTV</b>	 42,8 %	 43,1 %	 0,3 pp

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	20.136,0	23.574,9	17,1
<b>Summe Aktiva</b>	<b>49.387,6</b>	<b>56.497,7</b>	<b>14,4</b>
 <b>LTV Bond Covenants</b>	 40,8 %	 41,7 %	 0,9 pp

# Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

## Grundlagen

Die Vonovia SE ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Bochum seit 2017 unter HRB 16879 registriert. Die Vonovia SE wurde als Deutsche Annington Immobilien GmbH am 17. Juni 1998 mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet, um Finanzinvestoren als Akquisitionsvehikel für den Erwerb von Wohnimmobilienportfolios zu dienen. Sie bildet nach weiteren erfolgreichen Akquisitionen im Zeitablauf heute mit ihren Tochtergesellschaften die Vonovia Gruppe und einen der führenden deutschen, österreichischen und schwedischen Wohnimmobilienbewirtschafter. Außerdem zählt Vonovia durch die erfolgreiche Integration der BUWOG-Gruppe zu den fünf bedeutendsten Immobilienentwicklern in Deutschland und ist Marktführer in Österreich.

Die Vonovia SE nimmt innerhalb der Vonovia Gruppe die Funktion einer Managementholding wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und für die Umsetzung dieser in unternehmerische Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für die Gruppe Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsyste sowie das Risikomanagement. Zur Wahrnehmung dieser Managementfunktionen unterhält die Vonovia SE auch Servicegesellschaften, in die sie ausgewählte Funktionen ausgegliedert hat, wodurch entsprechende Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte erzielt werden.

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

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

## Geschäftsverlauf 2019

Im Nachgang zu den Akquisitionen der BUWOG- und convert-Gruppen in Österreich hat Vonovia in ihrer Funktion als Managementholding die wirtschaftliche, prozessuale und rechtliche Integration der zwei österreichischen Organisationen in die Vonovia Organisation bereits 2018 in die Wege geleitet. Dies umfasst auch die Übertragung der jeweiligen deutschen Aktivitäten in die betreffenden deutschen Strukturen von Vonovia, was auch gesellschaftsrechtliche Maßnahmen mit einschließt.

Darüber hinaus hat Vonovia die Akquisition weiterer schwedischer Aktivitäten durch ausgewählte Tochtergesellschaften betrieben, was die entsprechende Ausstattung mit Finanzmitteln mit einschließt.

Im Geschäftsjahr 2019 hat Vonovia seine Geschäftstätigkeit durch den Erwerb der Mehrheit an der Hembla AB und den Erwerb der Akelius Residential Property in Schweden weiter ausgebaut. Sowohl für die Beteiligung an der Victoria Park AB wie auch für die an der Hembla AB wurde nach Vorliegen der entsprechenden gesellschaftsrechtlichen Voraussetzungen ein Gesellschafterausschlussverfahren nach schwedischem Recht zur vollständigen Übernahme der Anteile angestoßen.

Am 16. Mai 2019 hat Vonovia eine Kapitalerhöhung von 16.500.000 neuen Aktien durchgeführt. Die neuen Aktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind seit dem 1. Januar 2019 gewinnberechtigt. Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von 45,10 € pro Aktie zugeteilt. Die Kapitalrücklage erhöhte sich somit um 727,7 Mio. €.

Am 13. Dezember 2019 hat Vonovia erstmalig ein A- Rating von der größten europäischen Rating-Agentur Scope Group zusätzlich zu dem bestehenden BBB+ Rating der Agentur Standard & Poor's erhalten.

Die Vonovia SE hatte bereits ihre rund 16,8 Millionen Aktien an der Deutsche Wohnen SE mit Wirkung vom 1. Februar 2019 im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens erfolgreich an institutionelle Investoren zu einem Preis pro Aktie in Höhe von 41,50 € verkauft. Dies entspricht einem Discount von 4,8% auf den Schlusskurs am 31. Januar 2019 von 43,59 €, was wiederum einem Gesamterlös von 698,1 Mio. € entspricht. Die seinerzeitigen Anschaffungskosten betrugen 405,5 Mio. €, sodass sich im handelsrechtlichen Jahresabschluss 2019 der Vonovia SE ein Buchgewinn in Höhe 292,6 Mio. € aus dieser Veräußerung ergibt.

## **Ertragslage der Vonovia SE**

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig **Erträge** aus der Abrechnung von erbrachten Serviceleistungen, Beteiligungs-erträgen aus Dividendenausschüttungen der Konzergesell-schaften und der Vereinnahmung von Ergebnissen aus Ergebnisabführung. Ergebnisabführungsverträge bestehen u. a. mit den Servicegesellschaften, die ihrerseits Erträge aus der Abrechnung von erbrachten Leistungen an die Immobi-liengesellschaften erzielen. Die vereinnahmten Beteiligungs-erträge 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 Zeit-wertprinzip stärker zum Tragen kommt als das Anschaf-fungskostenwertprinzip der handelsrechtlichen Rechnungs-legung. Im Rahmen der Konzernrechnungslegung nach IFRS werden die Immobilien einer periodischen Neubewertung unterzogen. Nach den handelsrechtlichen Rechnungsle-gungsvorschriften wird das Anlagevermögen zu fortgeföhrt-en Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bilanziert. Zusätzlich unterscheiden sich insbesondere die jeweiligen Aktivierungsregeln.

**Aufwendungen** resultieren im Wesentlichen aus Personal-aufwendungen und Verwaltungsaufwendungen zur Wahr-nehmung der Managementholdingfunktion sowie aus auszu-gleichenden Verlusten im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen.

Das **Finanzergebnis** ist geprägt durch die Konzernfinanzie-rung.

Der **Geschäftsverlauf 2019** und damit das Jahresergebnis 2019 ist wie im Vorjahr insbesondere geprägt durch gesell-schaftsrechtliche Umstrukturierungen der erworbenen österreichischen Unternehmensstrukturen 2018 und 2019, was im Jahr 2019 zur ertragswirksamen Aufdeckung von stillen Reserven in Höhe von 464,3 Mio. € führte. Andererseits wurden durch Verlustübernahmen in Höhe von 241,5 Mio. € Aufwendungen übernommen. Hinzu kamen Effekte aus dem Erwerb der Hembla AB sowie durch die Integrationen von BUWOG und Victoria Park. Weiterhin ist das Jahresergebnis 2019 wesentlich durch die Veräußerung der Anteile an der Deutsche Wohnen SE und dem damit verbundenen Buchgewinn in Höhe von 292,6 Mio. € beein-flusst.

Der **Personalaufwand** des Jahres 2019 lag mit 38,3 Mio. € um 6,5 Mio. € über dem Wert des Vorjahres, was im Wesent-lichen auf den Zuführungen zum Modell der langfristigen Erfolgsbeteiligung beruht.

Die **Abschreibungen** verminderten sich abschreibungsplan-gemäß um 2,0 Mio. €.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erhöhten sich per Saldo um 20,2 Mio. €, was auf höhere Beratungshonorare zurückzuführen ist sowie auf die Übernahme von Finanzie-rungskosten der Vonovia Finance B.V.. Abgesehen von diesen Effekten verminderten sich die sonstigen betriebli-chen Aufwendungen.

Die **Nettofinanzaufwendungen** gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich um 27,4 Mio. €. Dies resultiert volumen- und strukturbedingt aus erhöhten Erträgen in Höhe von 17,9 Mio. € (2018: 4,5 Mio. €) und geringeren Aufwendungen in Höhe von 54,5 Mio. € (2018: 68,6 Mio. €).

Deutlich negativ im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der Saldo aus **Ergebnisübernahmen** dar, aufgrund der Verlust-übernahmen in Höhe von 279,8 Mio. € (2018: 66,9 Mio. €) und um 79,5 Mio. € geringeren Gewinnabführungen im Vergleich zu 1.523,4 Mio. € im Vorjahr. Weiterhin wurden die Ergebnisse im Berichtsjahr durch Aufwendungen im Rahmen der Akquisitionen in Schweden belastet.

Ferner wurde das Finanzergebnis im Vorjahr noch durch Dividenden der BUWOG AG und der Deutsche Wohnen SE in Höhe von insgesamt 91,2 Mio. € beeinflusst. Die sonstigen Zinsaufwendungen betreffen Kapitaldienste und finanz-mathematische Effekte.

Der **Steueraufwand** beträgt 8,4 Mio. € im Vergleich zu 3,8 Mio. € im Vorjahr. Die Vonovia SE ist als Organträgerin einer steuerlichen Organschaft Schuldnerin der betreffenden Ertragsteuern. Der Steueraufwand betrifft mit 2,1 Mio. € Vorjahre.

Die Vonovia SE schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 419.110.421,17 € (2018: 1.673.317.417,29 €) ab. Nach Verrechnung dieses Jahresüber-schusses mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 28.611.156,66 € entnimmt der Vorstand weitere 465.000.000,00 € aus den Gewinnrücklagen, sodass sich für das Geschäftsjahr 2019 ein Bilanzgewinn von 912.721.577,83 € ergibt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahrs 2019 der Vonovia SE in Höhe von 912.721.577,83 € einen Betrag in Höhe von 851.369.569,27 € auf die 542.273.611 Aktien des

Grundkapitals zum 31. Dezember 2019 an die Aktionäre als **Dividende**, entsprechend 1,57 € pro Aktie, auszuschütten. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den verbleibenden Betrag in Höhe von 61.352.008,56 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2019 hinausgehen.

Wie für das Geschäftsjahr 2018 soll auch für die Dividende des Geschäftsjahrs 2019, zahlbar nach der Hauptversammlung im Mai 2020, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

### Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2018	2019
Umsatzerlöse	138,1	166,2
Sonstige betriebliche Erträge	325,7	814,9
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-50,6	-69,0
Personalaufwand	-31,7	-38,3
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-178,9	-197,1
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern</b>	<b>202,6</b>	<b>676,8</b>
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	1.523,4	79,5
Beteiligungserträge	101,2	11,9
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-0,3	-
Zinsen und ähnliche Erträge	5,2	18,5
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-66,9	-279,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-88,1	-79,4
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1.474,5</b>	<b>-249,3</b>
Steuern	-3,8	-8,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.673,3</b>	<b>419,1</b>

### Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

Das langfristige Vermögen der Gesellschaft mit 20.509,0 Mio. € ist durch das **Finanzanlagevermögen** in Höhe von 20.475,9 Mio. € geprägt. Der Anstieg im Jahr 2019 resultiert im Wesentlichen aus der Einlage einer Forderung in die Kapitalrücklage einer Tochtergesellschaft als Folge der Akquisitionen in Schweden sowie der gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen in Österreich.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** stiegen durch den Erwerb von Software, während das **Sachanlagevermögen** abschreibungsbedingt zurückging.

Das **Nettoumlaufvermögen** (Umlaufvermögen abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten) einschließlich der Nettoliquidität ist geprägt durch die Konzernfinanzierung, in der die Vonovia SE die Funktion der Cashpool-Führerin innehat. Der Konzernfinanzierungssaldo der Gesellschaft hat sich 2019 insgesamt um 4.207,4 Mio. € zu Lasten der Vonovia SE entwickelt. Der Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultiert ursächlich aus der Vereinnahmung der Gewinnabführung aus 2018 der Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH. Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultiert aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber der Vonovia Finance B.V. als Folge der Akquisitionen in Schweden und der gesellschaftsrechtlichen Übertragung der deutschen Gesellschaften von BUWOG und conwert nach Deutschland.

Die **Rückstellungen** betrugen zum Jahresende 163,6 Mio. € (2018: 134,9 Mio. €), davon entfielen auf Pensionsrückstellungen 67,5 Mio. € und auf Ertragsteuerrückstellungen 23,0 Mio. €. Insgesamt stiegen die Rückstellungen um 28,7 Mio. € an. Dazu trug der Anstieg der Pensionsrückstellungen mit 7,7 Mio. €, der Anstieg der Steuerrückstellung mit 6,5 Mio. € und der Anstieg der übrigen Rückstellungen mit 14,5 Mio. € bei. Die übrigen Rückstellungen stiegen im Wesentlichen aufgrund ausstehender Rechnungen an.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich zum Jahresende 2019 auf 10.280,6 Mio. € (2018: 9.522,1 Mio. €). Diese Erhöhung resultiert aus der Kapitalerhöhung im Rahmen der Aktien dividende, aus der Barkapitalerhöhung vom 16. Mai 2019, die

im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens erfolgte, sowie dem Jahresüberschuss in Höhe von 419,1 Mio. €. Gegenläufig verminderte sich das Eigenkapital aufgrund der Bardividendenausschüttung im Jahr 2019.

## Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019	in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019
<b>Aktiva</b>			<b>Passiva</b>		
Finanzanlagevermögen	15.259,6	20.475,9	Eigenkapital	9.522,1	10.280,6
Übriges Anlagevermögen	30,3	33,1	Rückstellungen	134,9	163,6
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.675,6	3.799,8	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	684,3	1.109,0
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	80,1	18,4	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.519,9	12.851,4
Liquide Mittel	166,4	92,9	Übrige Verbindlichkeiten	350,8	15,5
<b>Bilanzsumme</b>	<b>20.212,0</b>	<b>24.420,1</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>20.212,0</b>	<b>24.420,1</b>

Der **operative Cashflow** ist geprägt durch die Erlöse und Aufwendungen im Rahmen der Erbringung der Managementholdingfunktionen. Nennenswerte **investive Cashflows** liegen für die Vonovia SE nur bei Akquisitionen vor. **Finanzierungs-Cashflows** resultieren regelmäßig aus den Veränderungen der Konzernfinanzierung, selektiver Aufnahme und Rückführung von Fremdfinanzierungen, im Wesentlichen Förderdarlehen und/oder Schuldscheindarlehen sowie den betreffenden Zinszahlungen. Die **Liquidität** verminderte sich 2019 von 166,4 Mio. € auf 92,9 Mio. €.

## Mitarbeiter der Vonovia SE

Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich 168 Mitarbeiter (2018: 179) in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 134 Vollzeit- und 34 Teilzeitkräfte.

## Chancen und Risiken der Vonovia SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2020 hängt wesentlich von der Entwicklung des Gesamtkonzerns und dessen Chancen- und Risikolage ab. Diese Darstellung ist Gegenstand des Chancen- und Risikoberichts des Konzerns und folglich gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Vonovia SE, wo sich die Risiken in der Bewertung des Finanzanlagevermögens sowie in der Höhe der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

## Prognose der Vonovia SE

Da die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft allein durch die Fähigkeit der Konzerngesellschaften bestimmt wird, nachhaltig positive Ergebnisbeiträge und Cashflows zu erwirtschaften, wird an dieser Stelle auf den Prognosebericht des Konzerns verwiesen. Wichtigster finanzieller Leistungsindikator für den Jahresabschluss der Vonovia SE ist das Jahresergebnis.

Das Ergebnis 2019 der Gesellschaft ist wie in den Vorjahren geprägt durch Sondereffekte aus gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungsmaßnahmen des Geschäfts, was insbesondere die gesellschaftsrechtliche Übertragung der deutschen Geschäfte der ehemaligen BUWOG und convert nach Deutschland betraf. Zusätzlich ergab sich ein hoher Buchgewinn aus der Veräußerung der Anteile an der Deutsche Wohnen SE. Unter Außerachtlassung dieser Sondereffekte wäre das Ergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr wie prognostiziert im mittleren zweistelligen Millionenbereich negativ vergleichbar dem Niveau der Vorjahre.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2020 wird wiederum durch die auf Basis der Beteiligungserträge 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 2020 erwarten wir erhöhte Aufwendungen aus den Übernahmen von Victoria Park und Hembla und den daraus resultierenden Integrations- und Strukturerungsaufwendungen. Umgekehrt entfallen die außerordentlichen Sondereffekte des Jahres 2019.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass das Jahresergebnis der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 in seiner Größenordnung wieder auf dem Niveau der Vorjahre, ohne Sondereffekte, ausfallen wird.

Es ist generell weiterhin beabsichtigt, 70 % der Konzernsteuerungskennzahl Group FFO durch die Vonovia SE als Dividende an die Aktionäre auszuschütten, was für das Geschäftsjahr 2019 einer Dividende von 1,57 € pro Aktie entsprechen soll.

#### Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung, des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils und der durch die ratinggestützten Anleihefinanzierungen gewonnenen Finanzierungsflexibilität mit Blick auf organisches wie auch externes Wachstum als höchst positiv dar. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen, der Ausbau des Value-add-Geschäfts, die kontinuierlichen Recurring Sales sowie ein erfolgreiches Developmentgeschäft fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität. Die Entwicklung im Inland wird untermauert durch eine ebenso positive Entwicklung in Schweden und Österreich.

# Weitere gesetzliche Angaben

## Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex bzw. gemäß § 289f HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, die Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf der Internetseite [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de) im Bereich Investor Relations veröffentlicht und nicht Bestandteil des Lageberichts.

Wir verstehen unter Corporate Governance die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens.

Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Vonovia SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern.

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb bekennen wir uns auch zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft. 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.

## Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht beschreibt die Grundsätze des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands der Vonovia SE und erläutert die Struktur sowie die Höhe der individuellen Vorstandseinkommen. Ferner enthält der Vergütungsbericht Angaben zu den Grundsätzen und der Höhe der Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats. Die Darstellung der Gesamtbezüge jedes einzelnen Vorstandsmitglieds unter Namensnennung nach IFRS erfolgt im Konzernhang.

Der Vergütungsbericht berücksichtigt in seiner Berichterstattung die geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuchs (HGB), der deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS 17), der Gesetze über die Offenlegung und Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG, VorstOG) sowie die Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK).

### Vergütung des Vorstands

#### Vergütungssystem

Das Vergütungssystem und die Höhe der Vergütung des Vorstands werden auf Vorschlag des Präsidial- und Nominierungsausschusses (Executive and Nomination Committee) durch den Aufsichtsrat festgelegt und jährlich, letztmalig im November 2019, beraten und im für angemessen befundenen Rahmen angepasst. Die Hauptversammlung hat die Grundzüge des Vergütungssystems am 9. Mai 2014 und dessen letzte Änderung am 30. April 2015 gebilligt.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden sowohl die Aufgaben des einzelnen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens als auch die Üblichkeit der Vergütung. Dabei wird die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds 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. Für das Vorstandsmitglied Daniel Riedl besteht neben seinem Vorstandsvertrag bei der Vonovia SE ein weiterer Vorstandsvertrag bei der österreichischen BUWOG. Die nachfolgend aufgeführten Vergütungsbeträge beinhalten daher bei Daniel Riedl die Vergütungsbestandteile aus beiden Vorstandsverträgen.

### Festvergütung und Nebenleistungen

Die Festvergütung, die neben der Grundvergütung in unterschiedlichem Umfang auch die Vergütung für die Übernahme von Mandaten bei Vonovia Konzern-, Tochter- und Beteiligungsgesellschaften enthält, wird den Vorstandsmitgliedern in zwölf gleichen Monatsraten in bar gezahlt. Die Vorstände erhalten neben der Festvergütung die Möglichkeit, einen jährlichen Versorgungsbeitrag in ein Entgeltumwandlungsmodell einzubringen, ausgenommen Daniel Riedl, dessen jährlicher Versorgungsbeitrag seitens BUWOG in eine externe Pensionskasse eingezahlt wird. Der Beitrag beläuft sich für Rolf Buch auf 355.000 €, für Arnd Fittkau, Klaus Freiberg, Daniel Riedl und Helene von Roeder auf jeweils 160.000 €. Alternativ wird der Betrag als Barvergütung ausgezahlt. Aufgrund des Dienstvertragsbeginns von Arnd Fittkau am 16. Mai 2019 belaufen sich die Beiträge entsprechend anteilig.

Die Nebenleistungen umfassen 50 % der Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung, höchstens jedoch den maximalen gesetzlichen Arbeitgeberanteil sowie in zwei Fällen eine Risikolebensversicherung. Die Gehaltsfortzahlung im Krankheitsfall beträgt zwölf Monate, längstens jedoch bis zum Ende des Dienstvertrags. Im Todesfall wird das Gehalt an die Hinterbliebenen bis zu sechs Monate fortgezahlt. Den Mitgliedern des Vorstands werden jeweils ein Firmenfahrzeug sowie Kommunikationsmittel mit dem Recht auf Privatnutzung gewährt. Reisekosten werden gemäß den Reisekostenrichtlinien von Vonovia bzw. BUWOG erstattet. Im Vonovia Dienstvertrag von Daniel Riedl wurde vereinbart, dass die Kosten für Reisen von Wien nach Bochum und zurück sowie etwaige Übernachtungen in Bochum erstattet werden.

Zusätzlich wurde im Dienstvertrag mit Helene von Roeder vereinbart, dass sie gegen entsprechenden Nachweis des Vorarbeitgebers Ausgleichszahlungen für sämtliche Ansprüche auf variable Vergütung erhält, die der Vorarbeitgeber nicht erfüllt, weil die Vertragsverhältnisse zwischen ihr und dem Vorarbeitgeber infolge des Wechsels zu Vonovia endeten. Hieraus ergibt sich für das Jahr 2019 eine Ausgleichszahlung in Höhe von 64.874 € brutto.

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 Arnd Fittkau, Klaus Freiberg, Daniel Riedl (Vertragsanspruch Vonovia SE 140.000 € und Vertragsanspruch BUWOG 300.000 €) und Helene von Roeder gewährt. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, den sich rechnerisch ergebenden Anspruch auf die variable kurzfristige Vergütung nach pflichtgemäßem Ermessen um bis zu 20 % zu erhöhen oder herabzusetzen. Aufgrund des Dienstvertragsbeginns von Arnd Fittkau am 16. Mai 2019 werden die Beiträge für das Jahr 2019 entsprechend anteilig gewährt. Gemäß den Erfolgskriterien von Vonovia sind 40 % der kurzfristigen variablen Vergütung von der Erreichung des Group FFO-Gruppenziels, 15 % von der Erreichung des Adjusted NAV/share-Gruppenziels und weitere 15 % von der Erreichung des Adjusted EBITDA Total-Gruppenziels abhängig. Bei Daniel Riedl ist der BUWOG-Anspruch der kurzfristigen variablen Vergütung zu 40 % von der Erreichung des EBITDA Rental + Value-add-Ziels, zu 15 % von der Erreichung des EBITDA Recurring-Sales-Ziels und zu weiteren 15 % von der Erreichung des EBITDA Developmentziels abhängig. Weitere 30 % der variablen kurzfristigen Vergütung sind von der Erreichung der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten persönlichen Ziele abhängig.

Nachfolgend die Zielvorgaben für die drei quantitativen Erfolgskriterien sowie deren Zielerreichungen für das Kalenderjahr 2019:

Zielerreichungsgrad STIP	Group FFO	Adjusted NAV/Aktie	Adjusted EBITDA Total
85 % = Budget	1.165,5	46,27	1.669,9
100 %	1.200,4	47,38	1.719,8
Tatsächliche Zielerreichung	100 %	100 %	100 %

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) handelt es sich um einen Plan, der den Vorgaben des Aktiengesetzes (AktG) und des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 9. Mai 2019 entsprechend dem Ziel folgt, die Vergütungsstruktur auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten. Der LTIP wurde 2015 eingeführt und löste den vorherigen Plan ab, welcher mit dem erfolgreichen Börsengang aufgesetzt wurde.

Den Mitgliedern des Vorstands wird jährlich ein Vergütungsbestandteil mit langfristiger Anreizwirkung und ausgewogenem Chancen-Risiko-Profil in Form von virtuellen Aktien (Performance Shares) gemäß den Maßgaben des LTIP angeboten, der eine vorzeitige Auszahlung bei einem früheren als im Vorstandsvertrag vorgesehenen Beendigung des Vertrags nicht vorsieht.

Der Aufsichtsrat stellt den Vorständen für jede grundsätzlich vier Jahre betragende Performance-Periode einen in Euro festzulegenden Zielbetrag (Zuteilungswert) in Aussicht. Dabei werden Rolf Buch Performance Shares in Höhe eines Zuteilungswerts von jährlich 1.900.000 € und Arnd Fittkau, Klaus Freiberg, Daniel Riedl und Helene von Roeder in Höhe von jährlich jeweils 800.000 € gewährt. Aufgrund Dienstvertragsbeginns von Arnd Fittkau am 16. Mai 2019 wird der Zuteilungswert für das Jahr 2019 gemäß den vertraglichen Bestimmungen entsprechend zeitanteilig gewährt.

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

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

Der Gesamt-Zielerreichungsgrad für eine Performance-Periode bestimmt sich nach den Erfolgszielen:

- a) Relative Total Shareholder Return (RTSR)
- b) Entwicklung des Adjusted NAV pro Aktie
- c) Entwicklung des Group FFO pro Aktie
- d) Kundenzufriedenheit (CSI)

Die vier Erfolgsziele sind jeweils mit 25 % gewichtet.

Zu Beginn einer jeden Performance-Periode legt der Aufsichtsrat für jedes der vier Erfolgsziele eine Zielvorgabe fest, bei deren Erfüllung die Zielerreichung 100 % beträgt. Darüber hinaus legt er für jedes der vier Erfolgsziele einen Minimalwert als unteres Ende des Zielkorridors, bei dessen Erreichen die Zielerreichung 50 % beträgt (Minimalwert), sowie einen Maximalwert fest, bei dessen Erreichen oder Überschreiten die Zielerreichung 200 % beträgt (Maximalwert). Unterschreitet der im Hinblick auf ein Erfolgsziel erreichte Wert den Minimalwert, entspricht der Zielerreichungsgrad für dieses Erfolgsziel 0 %.

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

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

Nach Ablauf der jeweiligen Performance-Periode wird die anfängliche Zahl der Performance Shares mit dem Gesamt-Zielerreichungsgrad multipliziert und auf die nächste volle Aktie aufgerundet. Diese Multiplikation ergibt die endgültige Zahl der Performance Shares.

Die endgültige Zahl der Performance Shares wird mit dem Endaktienkurs multipliziert, der definitionsgemäß die Summe der während der Performance-Periode, bezogen auf die endgültige Zahl der Performance Shares, pro Aktie gezahlten Dividenden enthält. Diese Multiplikation ergibt den Auszahlungsbetrag in bar.

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

Bei Rolf Buch endete die Performance-Periode für 100 % der mit der Tranche 2015 zugeteilten Performance Shares nach Ablauf von vier Jahren am 31. Dezember 2018. Bei Klaus Freiberg endete die Performanceperiode für 50 % der mit der

Tranche 2015 zugeteilten Performance Shares nach Ablauf von vier Jahren am 31. Dezember 2018 und für 25 % der mit der Tranche 2016 zugeteilten Performance Shares nach Ablauf von drei Jahren am 31. Dezember 2018. Die Auszahlung gemäß den vertraglichen Bestimmungen in Höhe von 3.000.000 € brutto für Rolf Buch und von Klaus Freiberg in

Höhe von 1.000.000 € bzw. 479.937 € wurde im Geschäftsjahr 2019 vorgenommen.

Nachfolgend die Zielvorgaben für die vier Erfolgsziele der Tranche 2016 sowie deren Zielerreichung nach Ablauf der Performance-Periode am 31. Dezember 2019:

Zielgrößen	Minimalwert	Zielwert (100 %)	Maximalwert (200 %)	Zielerreichung
Relativer Total Shareholder Return	-30 %	0 %	30 %	169,69 %
Entwicklung des NAV pro Aktie (NAV pro Aktie am 31.12.2015 = 30,02 EUR)	0 % Wachstumsrate p. a.	3 % Wachstumsrate p. a.	5 % Wachstumsrate p. a.	200 %
Entwicklung des FFO 1 pro Aktie (FFO 1 pro Aktie im Geschäftsjahr 2015 = 1,30 EUR)	3 % Wachstumsrate p. a.	7 % Wachstumsrate p. a.	9 % Wachstumsrate p. a.	200 %
Kundenzufriedenheit (CSI im Geschäftsjahr 2015 = 57 Punkte)	+2 Punkte	+5 Punkte	+7 Punkte	0 %

### 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 € p. a., für Arnd Fittkau, Klaus Freiberg und Helene von Roeder auf jeweils 3.500.000 € sowie für Daniel Riedl in seinem Vonovia Vertrag auf 2.500.000 € p. a. und in seinem BUWOG-Vertrag auf 1.000.000 € p. a. begrenzt. Aufgrund des Dienstvertragsbeginns von Arnd Fittkau am 16. Mai 2019 ist die Höchstgrenze der Vergütung entsprechend anteilig festgesetzt.

### Aktienhaltevorschrift

Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Bestellung zum Mitglied des Vorstands der Vonovia Aktien der Gesellschaft (Restricted Shares) in Höhe der jährlichen Festvergütung zu halten und die Erfüllung dieser Pflicht zum Ende eines jeden Geschäftsjahrs gegenüber dem Aufsichtsratsvorsitzenden durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen. Der Wert der zu haltenden Aktien ist im Falle einer Änderung der jährlichen Festvergütung bzw. einem Aktiensplit neu zu bestimmen. In den ersten vier Geschäftsjahren nach der erstmaligen Bestellung zum Vorstandsmitglied wird ein ratierlicher Aufbau der Restricted Shares gestattet.

### Altersversorgung und Entgeltdumwandlungsmodell

Der Pensionsanspruch der Vorstandsmitglieder beruht auf der Möglichkeit, den jährlichen Versorgungsbeitrag in ein Entgeltdumwandlungsmodell einzubringen. Rolf Buch, Arnd Fittkau und Helene von Roeder machen von dieser Möglichkeit Gebrauch, währenddessen Klaus Freiberg den Weg der Auszahlung als Barvergütung wählt. Für Daniel Riedl wird der jährliche Versorgungsbeitrag seitens BUWOG in eine externe Pensionskasse eingezahlt.

Für jedes Kalenderjahr wird der vertraglich vereinbarte Versorgungsbeitrag nach dem innerbetrieblichen Modell Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen umgewandelt und in Abhängigkeit vom jeweils erreichten Alter nach versicherungsmathematischen Grundsätzen verrentet.

2019 betrug der Versorgungsaufwand für Rolf Buch 946.410 €, für Arnd Fittkau 291.772 €, Helene von Roeder 437.241 € und für Daniel Riedl den Betrag in Höhe des gezahlten Beitrags zur Pensionskasse von 160.000 €.

### Leistungen für den Fall der Beendigung der Tätigkeit

Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen sind vertraglich auf den Maximalwert von zwei Jahresvergütungen bzw. auf die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags begrenzt (Abfindungs-Cap). Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels (Change of Control) sind auf 150 % des Abfindungs-Caps begrenzt.

Rolf Buch und Daniel Riedl unterliegen nach Beendigung ihrer Dienstverträge einem zwölfmonatigen Wettbewerbsverbot. Die Karenzentschädigung für Rolf Buch beträgt für einen Zeitraum von zwölf Monaten 75 % der zuletzt bezogenen vertragsgemäßen Leistungen (incl. STIP und LTIP) und für Daniel Riedl für den gleichen Zeitraum insgesamt

1.700.000 € brutto. Die übrigen Vorstandsmitglieder unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

Im Zusammenhang mit der Beendigung des Vorstandsvertrags von Klaus Freiberg zum 31. Dezember 2019 wurde mit ihm ein 17-monatiges Wettbewerbsverbot vereinbart. Als Gegenleistung für die Einhaltung des Wettbewerbsverbots erhält Klaus Freiberg währenddessen eine Entschädigung in Höhe von insgesamt 1.929.666,67 €, die in monatlichen Raten von jeweils 113.509,80 € ausgezahlt wird. Erzielt Klaus Freiberg im Zeitraum des Wettbewerbsverbots zusätzliche Einkünfte, ohne gegen dieses zu verstößen, werden die Einkünfte auf die Entschädigungszahlungen angerechnet.

Gleichzeitig wird Klaus Freiberg Vonovia im Rahmen eines Beratervertrags für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Mai 2021 auf verschiedenen Themengebieten unterstützen. Honorare aus dieser Tätigkeit werden mit den für das Wettbewerbsverbot vereinbarten Entschädigungszahlungen verrechnet.

#### **Kredite/Vorschüsse**

Den Vorständen wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt.

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

Gewährte Zuwendungen in €	Rolf Buch CEO			Klaus Freiberg COO bis 16. Mai 2019				
	2018	2019	2019 (Min)	2019 (Max)	2018	2019	2019 (Min)	2019 (Max)
Festvergütung	1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000	600.000	225.000	225.000	225.000
Ausgleichszahlung	-	-	-	-	-	-	-	-
Barvergütung	-	-	-	-	160.000	60.000	60.000	60.000
Nebenleistungen	26.651	27.453	27.453	27.453	27.600	10.350	10.350	10.350
<b>Summe</b>	<b>1.176.651</b>	<b>1.177.453</b>	<b>1.177.453</b>	<b>1.177.453</b>	<b>787.600</b>	<b>295.350</b>	<b>295.350</b>	<b>295.350</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	700.000	700.000	0	700.000	440.000	440.000**	440.000**	440.000**
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)								
2018-2021	1.902.392	-	-	-	801.007	-	-	-
2019-2022	-	2.060.584	0	4.750.000	-	867.614***	0***	2.000.000***
<b>Summe</b>	<b>2.602.392</b>	<b>2.760.584</b>	<b>0</b>	<b>5.450.000</b>	<b>1.241.007</b>	<b>1.307.614</b>	<b>440.000</b>	<b>2.165.000</b>
Versorgungsaufwand	966.356	946.410	946.410	946.410	-	-	-	-
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>4.745.399</b>	<b>4.884.447</b>	<b>2.123.863</b>	<b>6.970.000*</b>	<b>2.028.607</b>	<b>1.602.964</b>	<b>735.350</b>	<b>3.500.000*</b>

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

\*\* Auszahlung der Tantieme in der Aufhebung vereinbart.

\*\*\* LTIP wird für das gesamte Geschäftsjahr unabhängig vom unterjährigen Austritt gewährt.

Gewährte Zuwendungen in €	Dr. A. Stefan Kirsten CFO bis 9. Mai 2018			Gerald Klinck CCO bis 9. Mai 2018				
	2018	2019	2019 (Min)	2019 (Max)	2018	2019	2019 (Min)	2019 (Max)
Festvergütung	215.217	-	-	-	215.217	-	-	-
Ausgleichszahlung	-	-	-	-	-	-	-	-
Barvergütung	4.058	-	-	-	-	-	-	-
Nebenleistungen	24.105	-	-	-	7.317	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>243.380</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>222.534</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	157.826	-	-	-	157.826	-	-	-
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)								
2017-2020	333.753	-	-	-	333.753	-	-	-
2018-2021	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>491.579</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>491.579</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Versorgungsaufwand	116.396	-	-	-	192.180	-	-	-
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>851.355</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>906.293</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Arnd Fittkau CRO seit 16. Mai 2019				Helene von Roeder CFO seit 9. Mai 2018				Daniel Riedl CDO seit 9. Mai 2018			
2018	2019	2019 (Min)	2019 (Max)	2018	2019	2019 (Min)	2019 (Max)	2018	2019	2019 (Min)	2019 (Max)
-	375.000	375.000	375.000	386.957	600.000	600.000	600.000	386.957	600.000	600.000	600.000
-	-	-	-	64.874	64.874	64.874	64.874	15.111	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	103.188	160.000	160.000	160.000
-	18.721	18.721	18.721	13.157	29.608	29.608	29.608	18.932	29.404	29.404	29.404
-	393.721	393.721	393.721	464.988	694.482	694.482	694.482	524.188	789.404	789.404	789.404
-	275.000	0	275.000	283.768	440.000	0	440.000	283.768	440.000	0	440.000
-	-	-	-	516.592	-	-	-	516.592	-	-	-
-	504.793	0	1.078.125		867.614	0	2.000.000		867.614	0	2.000.000
-	779.793	-	1.353.125	800.360	1.307.614	0	2.440.000	800.360	1.307.614	0	2.440.000
-	291.772	291.772	291.772	265.457	437.241	437.241	437.241	-	-	-	-
-	<b>1.465.286</b>	<b>685.493</b>	<b>2.187.500*</b>	<b>1.530.805</b>	<b>2.439.337</b>	<b>1.131.723</b>	<b>3.500.000*</b>	<b>1.324.548</b>	<b>2.097.018</b>	<b>789.404</b>	<b>3.500.000*</b>

	Rolf Buch CEO	Klaus Freiberg COO bis 16. Mai 2019	Arnd Fittkau CRO seit 16. Mai 2019			
Zufluss in €	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Festvergütung	1.150.000	1.150.000	600.000	225.000	-	375.000
Ausgleichszahlung	-	-	-	-	-	-
Barvergütung	-	-	160.000	60.000	-	-
Nebenleistungen	26.651	27.453	27.600	10.350	-	18.721
<b>Summe</b>	<b>1.176.651</b>	<b>1.177.453</b>	<b>787.600</b>	<b>295.350</b>	-	<b>393.721</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	700.000	665.000	528.000	308.000	-	275.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)						
5. Tranche 2018	3.568.511	-	-	-	-	-
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)						
2015-2017	-	-	1.000.000	-	-	-
2015-2018	-	3.000.000	-	1.000.000	-	-
2016-2018	-	-	-	479.937	-	-
<b>Summe</b>	<b>4.268.511</b>	<b>3.665.000</b>	<b>1.528.000</b>	<b>1.787.937</b>	-	<b>275.000</b>
Versorgungsaufwand	966.356	946.410	-	-	-	291.772
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>6.411.518</b>	<b>5.788.863</b>	<b>2.315.600</b>	<b>2.083.287</b>	-	<b>960.493</b>

	Thomas Zinnöcker bis 31. Januar 2016	Dr. A. Stefan Kirsten bis 9. Mai 2018	Gerald Klinck bis 9. Mai 2018			
Zufluss in €	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)						
2015-2018	-	2.156.250	-	1.000.000	-	750.000
2016-2018	-	-	-	479.937	-	479.937
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>-</b>	<b>2.156.250</b>	<b>-</b>	<b>1.479.937</b>	<b>-</b>	<b>1.229.937</b>

Helene von Roeder CFO seit 9. Mai 2018		Daniel Riedl CDO seit 9. Mai 2018		Dr. A. Stefan Kirsten CFO bis 9. Mai 2018		Gerald Klinck CCO bis 9. Mai 2018	
2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
386.957	600.000	386.957	600.000	215.217	-	215.217	-
64.874	64.874	15.111	-	-	-	-	-
-	-	103.188	160.000	4.058	-	-	-
13.157	29.608	18.934	29.404	24.105	-	7.317	-
464.988	694.482	524.190	789.404	243.380	-	222.534	-
283.768	425.812	283.768	412.007	146.667	-	157.826	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	1.000.000	-	750.000	-
-	-	-	-	-	-	-	-
283.768	425.812	283.768	412.007	1.146.667	-	907.826	-
265.457	437.241	-	-	116.396	-	192.180	-
<b>1.014.213</b>	<b>1.557.535</b>	<b>807.958</b>	<b>1.201.411</b>	<b>1.506.443</b>	<b>-</b>	<b>1.322.540</b>	<b>-</b>

### Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird durch die Hauptversammlung bestimmt und ist in § 13 der Satzung von Vonovia geregelt.

Das aktuelle System der Aufsichtsratsvergütung basiert auf dem Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 100.000 €. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 40.000 €; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten für die Mitgliedschaft in jedem Ausschuss eine zusätzliche jährliche Vergütung in Höhe von 20.000 €; im Falle des Ausschussvorsitzenden 40.000 €.

Die Summe aller genannten Vergütungen zuzüglich Vergütungen für die Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und vergleichbaren Kontrollgremien von Konzernunternehmen darf pro Aufsichtsratsmitglied einen Betrag in Höhe von 300.000 € pro Kalenderjahr nicht übersteigen.

Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen und sie dieses Recht ausüben.

Die Vergütung des Aufsichtsrats von Vonovia verteilt sich wie folgt anteilig für die Zeit ihrer Tätigkeit auf die einzelnen Mitglieder:

in €	Feste Vergütung		Vergütung für Ausschusstätigkeit		Gesamtvergütung	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
<b>Zum 31. Dezember 2019 amtierende Aufsichtsratsmitglieder</b>						
Jürgen Fitschen <sup>3, 6</sup> (ab 09.05.2018) Vorsitzender seit 09.05.2018	133.333	200.000	60.000	133.333	260.000	
Prof. Dr. Edgar Ernst <sup>1</sup> (seit 18.06.2013) stellvertretender Vorsitzender seit 09.05.2018	170.833	150.000	80.000	275.833	230.000	
Burkhard Ulrich Drescher <sup>2</sup> (seit 12.12.2014)	100.000	100.000	40.000	140.000	140.000	
Vitus Eckert <sup>2</sup> (seit 09.05.2018)	66.667	100.000	26.667	93.334	140.000	
Dr. Florian Funck <sup>2</sup> (seit 21.08.2014)	100.000	100.000	40.000	140.000	140.000	
Dr. Ute Geipel-Faber <sup>6</sup> (seit 01.11.2015)	100.000	100.000	20.000	120.000	120.000	
Daniel Just <sup>6</sup> (seit 02.06.2015)	100.000	100.000	20.000	120.000	120.000	
Hildegard Müller <sup>4</sup> (seit 18.06.2013)	100.000	100.000	20.000	120.000	120.000	
Prof. Dr. Klaus Rauscher <sup>4</sup> (seit 01.08.2008)	120.833	100.000	20.000	140.833	120.000	
Dr. Ariane Reinhart <sup>4</sup> (seit 13.05.2016)	100.000	100.000	20.000	120.000	120.000	
Clara-Christina Streit <sup>4, 5</sup> (seit 18.06.2013)	100.000	100.000	60.000	160.000	160.000	
Christian Ulbrich <sup>6</sup> (seit 21.08.2014)	100.000	100.000	20.000	120.000	120.000	
<b>Ehemalige Aufsichtsratsmitglieder</b>						
Hendrik Jellema <sup>2</sup> (bis 09.05.2018)	41.667	-	16.667	-	58.334	-
<b>Summe</b>					<b>1.741.667</b>	<b>1.790.000</b>

- (1) Vorsitzender des Prüfungsausschusses
- (2) Mitglied des Prüfungsausschusses
- (3) Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses
- (4) Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses
- (5) Vorsitzende des Finanzausschusses
- (6) Mitglied des Finanzausschusses

Sämtliche Vergütungen sind jeweils nach Ablauf des 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 des Risikomanagements

Das Marktumfeld und die gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen von Vonovia verändern sich stetig. Ebenso entwickelt sich Vonovia mit der Umsetzung der Strategie und der damit verbundenen Geschäftstätigkeit kontinuierlich weiter. Daraus ergeben sich regelmäßig neue Chancen und Risiken und die Ausprägung bereits erkannter Chancen und Risiken kann sich ändern.

Vonovia hat daher ein umfassendes Risikomanagement implementiert, das ein Erkennen, Bewerten und Steuern aller für das Unternehmen relevanten Risiken sicherstellen soll. Damit werden Gefährdungspotenziale verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert, die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens unterstützt sowie verantwortungsvolles und unternehmerisches Handeln gefördert.

**Risiken** sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine negative Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben können und damit zu einer negativen Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen.

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurde das bisherige Risikomanagementsystem überarbeitet. Einzelheiten dazu werden in Abschnitt (3) Risikomanagementsystem dargestellt. Insgesamt betrachtet basiert das Risikomanagement von Vonovia auf einem integrierten Risikomanagementansatz mit fünf Säulen.

## Fünf Säulen des Risikomanagements bei Vonovia

Vorstand (Strategie, Vorgaben/Ziele, Kontrollumfeld, Monitoring)				
1 Performance-Management	2 Compliance-Management	3 Risikomanagementsystem	4 Internes Kontrollsysteem	5 Interne Revision
<b>Controlling</b> -> Budget -> Forecast -> Ergebnisse	<b>Compliance Officer</b> -> Richtlinien, Vorschriften -> Verträge -> Kapitalmarkt-Compliance -> Datenschutz	<b>Controlling</b> -> Risiko- management- prozess -> Risikobericht- erstattung	<b>IT</b> -> Prozess- dokumentation <b>Rechnungswesen</b> -> Rechnungs- legungsbezogenes IKS	<b>Interne Revision</b> -> Prozessorientierte Prüfungen -> Risikoorientierte Prüfung
<b>Operative Bereiche</b> -> Performance- Management -> Technische Integrität	<b>Operative Bereiche</b> -> Regelkonformes Verhalten sicherstellen	<b>Operative Bereiche</b> -> Risikoidentifikation und -bewertung -> Risikosteuerung	<b>Operative Bereiche</b> -> Dokumentation der Kernprozesse -> Kontrollaktivitäten -> Control Self Assesment	<b>Operative Bereiche</b> -> Prozess- verbessерungen

## (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 Kennzahlenreports abgebildet. Auf Basis dieser Reports bzw. der darin enthaltenen Soll-/Ist-Abweichungen werden Gegenmaßnahmen umgesetzt und in den anschließenden Berichtsperioden auf ihre Wirksamkeit hin überprüft.

## (2) Compliance-Management

Compliance beschreibt das regelkonforme Handeln von Unternehmen, ihrer Organe und Mitarbeiter. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur. Die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern soll 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.

## (3) Risikomanagementsystem

Die Strategie von Vonovia ist nachhaltig und langfristig orientiert. Daraus abgeleitet verfolgt Vonovia eine konservative Risikostrategie in ihrer Geschäftstätigkeit. Dies bedeutet nicht die Minimierung von Risiken, sondern das Fördern von unternehmerischem und verantwortungsvollem Handeln einhergehend mit der notwendigen Transparenz möglicher Risiken.

Das Risikomanagementsystem unterstützt das tägliche Handeln aller Mitarbeiter im Rahmen des Leitbilds von Vonovia. Es stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller Risiken sicher, die über die im Performance-Management verarbeiteten, kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte gefährden können. Somit werden potenzielle Gefahren frühzeitig erkannt, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können. Hierbei werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer Mitarbeiter einbezogen.

Das Risikomanagementsystem wird operativ vom Leiter Controlling geführt, der verantwortlich für das Risiko-Controlling ist. Er ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Das Risiko-Controlling stößt den periodischen Risikomanagementprozess an und konsolidiert und validiert die gemeldeten Risiken. Zudem validiert es die risikosteuernden Maßnahmen und überwacht deren Umsetzung. Das Risiko-Controlling definiert gemeinsam mit den jeweiligen Risiko-verantwortlichen Frühwarnindikatoren zur Überwachung der tatsächlichen Entwicklung bei bestimmten Risiken. Es erhebt regelmäßig diese Frühwarnindikatoren und berichtet diese.

Risikoverantwortlich sind die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands. Sie sind verantwortlich für die Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung, Dokumentation und Kommunikation aller Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Zudem verantworten sie den Bericht der Risiken an das Risiko-Controlling in den vorgegebenen Berichtszyklen (regelmäßig halbjährlich sowie ad-hoc, sofern erforderlich).

Auf der Basis einer halbjährlich angestoßenen Risikoinventur jeweils im 1. und 3. Quartal eines Geschäftsjahres erstellt das Risiko-Controlling einen Risikobericht für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zudem simuliert es wesentliche Risikoentwicklungen und deren Auswirkungen auf die Unternehmensplanung -ziele.

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 bedeutsame Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad-hoc direkt an den Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

Das Risikomanagementsystem unterliegt der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen. Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig analysiert.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt. Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagements.

#### **Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems 2019**

Im 2. Halbjahr 2019 hat Vonovia das bisher bestehende Risikomanagementsystem weiterentwickelt. Alle Aktivitäten entlang des Risikomanagementprozesses, das heißt die

- > Risikoidentifikation
- > Risikobewertung
- > Aggregation der Risiken
- > Risikosteuerung
- > Risikoüberwachung

wurden überprüft und gegebenenfalls geändert.

In Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk wurde zur **Risiko-identifikation** ein Risikouniversum mit den vier **Hauptrisiko-kategorien** Strategie, Regulierungsumfeld & gesetzliche Rahmenbedingungen, operatives Geschäft und Finanzierung (inklusive Rechnungslegung und Steuern) definiert. Ihnen wurde jeweils ein strukturierter Risikokatalog zugeordnet.

Darüber hinaus wurden die Eckdaten der **Risikobewertung** geändert. Es werden nunmehr ertragswirksame und bilanzwirksame Risiken unterschieden. Ertragswirksame Risiken haben eine negative Auswirkung auf die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens und damit auf den Group FFO. In der Regel sind diese Risiken auch liquiditätswirksam. Bilanzwirksame Risiken haben keine Auswirkung auf den Group FFO. Insbesondere können diese nichtliquiditätswirksam sein, z. B. aufgrund einer reinen Auswirkung auf Immobilienwerte.

Eine Risikobewertung wurde, wenn möglich, immer quantitativ vorgenommen. Sofern dies aber nicht oder nur schwer möglich war, wurde eine qualitative Zuordnung anhand einer detaillierten Matrix mit fünf Schadensklassen vorgenommen.

Die bisherige Klassifizierung der erwarteten Schadenshöhe in vier Klassen

Klasse	Verbal	Wertgrenzen
1	Gering	< 5 Mio. €
2	Moderat	5-25 Mio. €
3	Wesentlich	25-250 Mio. €
4	Hoch	> 250 Mio. €

wurde in fünf Klassen überführt:

Kategorie	Klasse	Beschreibung	Ertragswirksam*	Bilanzwirksam*
Sehr hoch	5	Existenziell für das Unternehmen	Möglicher Verlust von >500 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von >8.000 Mio. €
Hoch	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, vorherige Geschäftslage mittelfristig nicht wiederherstellbar	Möglicher Verlust von 250-500 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 4.000-8.000 Mio. €
Wesentlich	3	Beeinträchtigt vorübergehend die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 100-250 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 1.600-4.000 Mio. €
Spürbar	2	Geringe Auswirkung, möglicherweise spürbar in der Geschäftsentwicklung eines oder mehrerer Jahre	Möglicher Verlust von 25-100 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 400-1.600 Mio. €
Gering	1	Unwesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 5-25 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 80-400 Mio. €

\* Versteht sich als möglicher finanzieller Verlust über fünf Jahre, entsprechend des Planungshorizonts der Mittelfristplanung.

Damit hat sich Schwelle für zu meldende Risiken von 0,5 Mio. € auf 5 Mio. € im Betrachtungszeitraum erhöht.

Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken wurde ebenfalls neu geclustert. Die bisherige Klassifizierung der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit in vier Klassen

Klasse	Verbal	Prozentual
1	Unwahrscheinlich	1-20 %
2	Möglich	21-50 %
3	Wahrscheinlich	51-80 %
4	Sehr wahrscheinlich	81-100 %

wurde in fünf Klassen überführt:

Kategorie	Klasse	Definition	Wahr-schein-lichkeit
Sehr wahr-scheinlich	5	Es ist davon auszugehen, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	>95 %
Wahr-scheinlich	4	Es ist wahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	60-95 %
Möglich	3	Das Risiko kann im Betrachtungszeitraum eintreten.	40-59 %
Unwahr-scheinlich	2	Es ist unwahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	5-39 %
Sehr un-wahr-schein-lich	1	Es ist sehr unwahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	<5 %

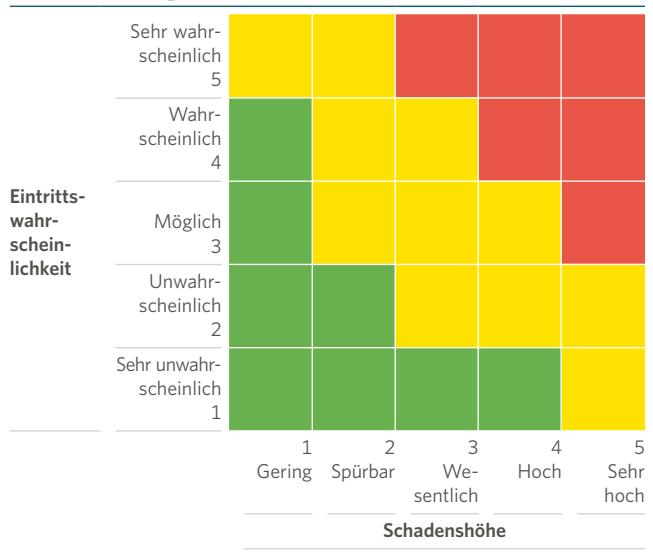
Für jedes Risiko werden die erwarteten Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) bzw. nach Maßnahmen (netto) innerhalb von festgelegten Bandbreiten klassifiziert, in einem konzernumfassenden Risikoregister dokumentiert und in eine Heatmap überführt.

### Bisheriges Bewertungsmodell



Das bisherigere Bewertungsmodell mit kombinierter Brutto- und Nettobewertung wurde mit dem Reporting in der 2. Jahreshälfte 2019 eingestellt. Maßgeblich für das Risikoreporting ist seitdem die Nettobewertung und die Einordnung der Risiken in die Netto-Heatmap mit je fünf Klassen bei Eintrittswahrscheinlichkeit und erwarteter Schadenshöhe.

### Netto-Heatmap



Als Top-Risiken (bisher die Top 10-Risiken) werden nunmehr die in die roten bzw. gelben Felder eingeordneten Risiken angesehen. Diese werden an den Aufsichtsrat berichtet und im Rahmen der Unternehmensberichterstattung extern veröffentlicht. Die den roten Feldern zugeordneten Risiken werden als für das Unternehmen bedrohliche bzw. existenzgefährdende Risiken eingeordnet. Die den gelben Feldern zugeordneten Risiken sind bedeutsam für das Unternehmen. Der Vorstand und Aufsichtsrat unterziehen die roten und gelben Risiken einem intensiven Monitoring. Die den grünen Feldern zugeordneten Risiken sind für das Unternehmen nicht wesentlich.

Im Rahmen der Risikoerfassung im 2. Halbjahr 2019 erfolgte eine umfassende **Aggregation** von inhaltlich zusammenhängenden Einzelrisiken.

Im Rahmen der **Risikosteuerung** erfolgte eine Fokussierung auf materielle Risiken gekoppelt mit einer aktiven Risikosteuerung. Soweit möglich und erforderlich wurden konkrete Maßnahmen zur Risikosteuerung neu vereinbart und in ein regelmäßiges Monitoring durch das Risiko-Controlling eingebracht.

Eine regelmäßige **Risikoüberwachung** durch das Risiko-Controlling stellt sicher, dass Maßnahmen zur Risikosteuerung planmäßig umgesetzt werden.

Parallel zur methodischen Überarbeitung des Risikomanagements im 2. Halbjahr 2019 wurde ein Projekt zur Einführung einer neuen Risiko-Software gestartet. Die Produktivnahme der neuen Software ist für das 1. Halbjahr 2020 geplant.

#### **(4) Internes Kontrollsystem**

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 gruppenweite übergreifende Risikomanagementsystem eingebettet.

Die Verantwortung für die Abschlusserstellung ist organisatorisch im Bereich des Chief Financial Officers (CFO) und hier im Bereich Rechnungswesen angesiedelt. Der Bereich Rechnungswesen nimmt dementsprechend die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften wie auch für die inhaltlichen und zeitlichen Schritte im Abschlusserstellungsprozess wahr.

Organisatorisch und systemtechnisch erfolgen die Abschlussarbeiten für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie die Konzernabschlusserstellungsarbeiten in den dafür zentral geschaffenen Shared-Service-Centern, was eine konsistente und stetige Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften in einem einheitlichen Abschlusserstellungsprozess sicherstellt. Darüber hinaus wird durch die Shared-Service-Center Funktionen sichergestellt, dass Änderungen in den Anforderungen inhaltlich und organisatorisch in den Abschlusserstellungsprozess transformiert werden.

Die Rechenwerke der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind – bis auf Schweden und Frankreich – in einer IT-technischen SAP-Umgebung angesiedelt. Sie unterliegen im Wesentlichen einheitlichen Kontenplänen, Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen. Dabei wird dem Gebot der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip in angemessener Weise durch präventive wie auch nachgelagerte Kontrollen Rechnung getragen. Die Tochtergesellschaften in Schweden und Frankreich melden ihre Daten im Rahmen eines strukturierten Datenerfassungsprozesses.

Die relevanten Abschlussdaten der einzelnen Gesellschaften werden über eine integrierte und automatisierte sowie mit umfangreichen Validierungsregeln ausgestattete Schnittstelle für das SAP-Konsolidierungsmodul zur Weiterverarbeitung zum Konzernabschluss bereitgestellt. Hinsichtlich der Zugriffe auf die Rechenwerke existiert ein Berechtigungskonzept, das auf das jeweilige Stellenprofil des Mitarbeiters abgestimmt ist.

Neu akquirierte Gesellschaften werden in einem strukturierteren Integrationsprozess in das interne Kontrollumfeld einbezogen und damit IT-technisch und abschlusprozess-technisch integriert.

Im Anschluss an die Abschlusserstellung werden der Jahres- und der Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt. Der Ausschuss gibt dem Aufsichtsrat dann die Empfehlung für die Feststellung bzw. Billigung. Diese Prüfung erfolgt u. a. nach Erörterung mit dem Wirtschaftsprüfer und unter Zugrundelegung des Bestätigungsvermerks. Der Prüfungsausschuss ist laufend in die Erstellung und Fortentwicklung des rechnungslegungsrelevanten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingebunden.

## (5) Interne Revision

Das System- und Kontrollumfeld, die Geschäftsprozesse sowie das Interne Kontrollsyste m werden durch die Konzernrevision von Vonovia geprüft. Der jährliche Prüfungsplan basiert auf einer risikoorientierten Bewertung sämtlicher relevanter Prüfungsfelder des Konzerns (Audit Universe) und wird vom Vorstand und vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats genehmigt.

Im Rahmen der unterjährig durchgeführten Prüfungen liegt der Fokus auf der Bewertung der Wirksamkeit der Kontroll- und Risikomanagementsysteme, auf Prozessverbesserungen im Sinne einer Risikominimierung sowie auf der Nachhaltigkeit des unternehmerischen Handelns. Daneben werden in Abstimmung mit dem Vorstand entsprechende anlassbezogene Sonderprüfungen durchgeführt. Die internen Berichte liegen regelmäßig dem Vorstand, den Verantwortlichen des geprüften Bereichs sowie bei wesentlichen und schwerwiegenden Feststellungen dem Risikomanager und bei Relevanz dem Compliance Officer vor. Der Prüfungsausschuss erhält eine quartalsweise Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse und Maßnahmen. Der Umsetzungsstand der abgestimmten Maßnahmen wird laufend nach zeitlicher Fälligkeit überwacht sowie an Vorstand und Prüfungsausschuss quartalsweise berichtet. Die Abstellung schwerwiegender Feststellungen wird im Rahmen einer Follow-up-Prüfung verifiziert.

Die Interne Revision prüft ferner den Nachhaltigkeitsbericht und die nichtfinanzielle Erklärung.

## Aktuelle Risikoeinschätzung

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte jeweils im 1. und 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur. Im 2. Halbjahr 2019 wurde die Risikoinventur durch umfangreiche Risiko-Workshops begleitet. Im 2. Halbjahr 2019 wurden die im Abschnitt Änderungen im Risikomanagementsystem beschriebenen Änderungen erstmals angewandt. Das daraus abgeleitete Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2019 nicht.

Im 2. Halbjahr 2019 wurden für Vonovia insgesamt 93 Einzelrisiken erfasst. Gegenüber 2018 ist dies ein deutlicher Rückgang um 48 Risiken. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die im 2. Halbjahr 2019 erfolgte Änderung der oben beschriebenen Wertgrenzen sowie auf eine Aggregation von Risiken insbesondere im operativen Geschäft zurückzuführen.

## Gesamteinschätzung der Risikosituation

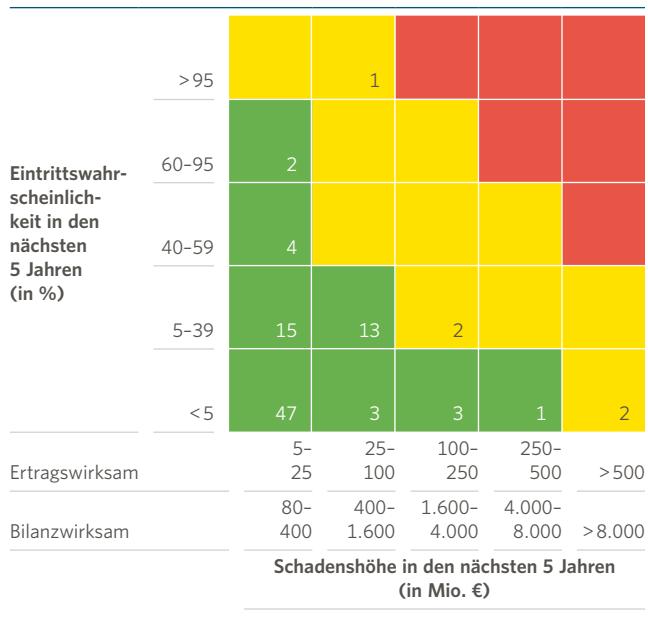
Im Interesse der wesentlichen Interessengruppen Kunden, Mitarbeiter, Lieferanten, Kapitalgeber und der Gesellschaft als solche verfolgt Vonovia eine konservative, auf Sicherheit und Nachhaltigkeit ausgelegte Strategie. Zudem sichern sowohl das Geschäftsmodell als auch die verwendeten diversifizierten Kapitalmarktinstrumente von Vonovia eine weitestgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen.

Die Strategie bestimmt auch das Risikoprofil des Unternehmens. Insgesamt stellt sich das Ergebnis der Risikobewertung im 2. Halbjahr 2019 wie folgt dar: In den 93 identifizierten Einzelrisiken sind keine für das Unternehmen existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken enthalten. Es wurden fünf bedeutsame Risiken für das Unternehmen sowie 88 weitere Risiken ermittelt.

Somit sieht der Vorstand von Vonovia zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Geschäftsentwicklung, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage der Vonovia SE, eines wesentlichen einbezogenen Unternehmens oder des Konzerns auswirken könnten.

In der zuvor erläuterten Heatmap ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild der identifizierten Netto-Risiken zum Jahresende 2019:

### Nettorisiken



Das als sehr wahrscheinlich eingestufte gelbe Risiko betrifft das Risiko des Inkrafttretens des „Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ des Berliner Senats (**Berliner Mietendeckel**).

Die als unwahrscheinlich eingestuften gelben Risiken betreffen das bilanzwirksame Risiko **Zukünftige Marktentwicklung führt zu einer Abwertung der Immobilien** sowie das ertragswirksame Risiko **Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungsmarkt bzgl. Verkauf von Wohnungen**.

Die als sehr unwahrscheinlich eingestuften gelben Risiken betreffen die ertragswirksamen Risiken **Einführung eines Mietendeckels analog des Berliner Mietendeckels auf Bundesebene und Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)**.

Für die **vier Hauptrisikokategorien** des Unternehmens ergibt sich im Detail folgendes Bild.

### Risiken aus der Strategie

Die Strategie von Vonovia ist im Kapitel Strategie → S.59ff. beschrieben. Aus dieser Strategie heraus ergeben sich aus Sicht des Vorstands keine bedeutsamen, bedrohlichen oder gar existenzgefährdenden Risiken.

Insgesamt wurden für diese Risikokategorie sechs Risiken mit nicht wesentlicher Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung von Vonovia erfasst. Diese ergeben sich insbesondere aus der Strategie der opportunistischen Akquisitionen und aus der Strategie der Entwicklung neuer Geschäftsfelder.

### Risiken aus Regulierung und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Die gesetzlichen Regelungen zur Festsetzung von Miethöhen haben für die Geschäftsentwicklung von Vonovia eine hohe Bedeutung. So ergeben sich aus den Initiativen der jüngeren Vergangenheit zur Mietenregulierung konkrete Risiken.

Das vom Berliner Senat eingebrachte Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung sehen wir derzeit als größtes regulatorisches Risiko für Vonovia. Der Gesetzentwurf wurde am 30. Januar 2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und im Februar 2020 veröffentlicht. Wir halten das Gesetz in seiner aktuellen Fassung für verfassungswidrig, gehen aber davon aus, dass es zunächst Bestand haben wird. Daher halten wir es für sehr wahrscheinlich, dass dieses Risiko eintritt und haben die Auswirkungen des Gesetzes in unsere Unternehmensplanung aufgenommen, auch wenn wir sie angesichts unseres vergleichsweise kleinen Portfolioanteils in Berlin

(rund 10 % des Gesamtportfolios) und aufgrund von Kompen-sationsmöglichkeiten als gering einschätzen.

Zudem besteht das Risiko, dass andere Bundesländer, in denen Vonovia einen relevanten Anteil des Portfolios hat, oder sogar der Bund eine vergleichbare Regulierung einführen. Dieses Risiko hätte eine sehr hohe Auswirkung auf Vonovia. Wir schätzen es aber als sehr unwahrscheinlich ein und gehen davon aus, dass sich die Gesetzgebung zum Mietendeckel auf Berlin beschränken wird.

Neben den Risiken aus den gesetzlichen Vorgaben zur Mietenfestsetzung gibt es eine Reihe von Risiken aus möglichen Änderungen in den gesetzlichen Rahmenbedingungen, die für unser Geschäft relevant sind. So können Änderungen in den steuerlichen Vorschriften zu einer höheren laufenden Steuerbelastung führen. Ebenso können Änderungen in der Umlagefähigkeit von Betriebs- und Nebenkosten zu einem höheren Aufwand in der Immobilienbewirtschaftung bzw. zu einem geringeren Ertrag in unseren Value-add-Geschäften führen. Die Auswirkungen dieser Risiken schätzen wir als nicht wesentlich ein.

Um mögliche Änderungen an den gesetzlichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen, hält Vonovia aktive Dialoge mit Politikern und anderen Stakeholdern. Darüber hinaus ist Vonovia in Verbänden tätig und beobachtet regelmäßig die Gesetzgebungsverfahren sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Weiterhin besteht das generelle Risiko, dass Vonovia bestehende gesetzliche Vorgaben nicht einhält bzw. diese durch die Gerichtsbarkeit anders ausgelegt werden. Dieses Risiko schätzen wir aber als durchgehend sehr unwahrscheinlich ein.

Insgesamt wurden 25 Risiken erfasst, die sich aus möglicher Regulierung sowie aus anderen gesetzlichen Rahmenbedingungen ergeben. Bis auf die beschriebenen zwei Risiken zur Mietenregulierung haben alle Risiken eine nicht wesentliche Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung von Vonovia.

### Risiken aus dem operativen Geschäft

Für Vonovia können unterschiedlichste Risiken in der Ausübung der Geschäftstätigkeit entstehen. Wesentliche Risiken ergeben sich dabei nur aus einer sich verschlechternden Marktentwicklung für Wohnimmobilien.

So kann ein marktbedingter Rückgang der Immobilienwerte zu einer nichtliquiditätswirksamen **Abwertung der Verkehrswerte des Vonovia Portfolios im Rahmen der Fair-Value-Bewertung** führen. Vonovia tritt diesem Risiko durch eine Standortdiversifizierung des Portfolios entgegen. Damit wird die Abhängigkeit von lokalen Marktentwicklungen reduziert.

Weiterhin kann eine negative Marktentwicklung die Möglichkeiten für den **Verkauf von Wohnungen und Gebäuden** verschlechtern. Um dieses Risiko zu überwachen, hat Vonovia einen stringenten Prozess zur Verkaufspreisfestsetzung etabliert. Absatzmengen, Preise und Margen werden zudem regelmäßig an das Management berichtet, sodass kurzfristig auf Marktentwicklungen reagiert werden kann.

Neben diesen beiden bedeutsamen Risiken sehen wir aus dem operativen Geschäft heraus nur Risiken, die keine wesentliche Bedeutung für die Geschäftsentwicklung von Vonovia haben. Insgesamt wurden 49 Risiken erfasst, die sich aus dem operativen Geschäft ergeben.

So können sich im Portfolio von Vonovia aufgrund unzureichender Informationen über die Bauausführung der Gebäude bautechnische Risiken, z.B. aus verbauten Materialien oder dem Brandschutz, ergeben. Dies gilt insbesondere beim Erwerb von Portfolios. Ebenso können sich Risiken aus sich ändernden bautechnischen Regularien ergeben. Vonovia begegnet diesen Risiken mit regelmäßigen Begehungen und Kontrollen in den Beständen, einem sofortigen Abstellen festgestellter Mängel, der Entwicklung und Umsetzung von geeigneten Brandschutzkonzepten sowie der strukturierten Umsetzung geänderter bautechnischer Regularien. Im Rahmen der Integration erworbener Immobilienbestände ist diese Vorgehensweise ebenfalls unmittelbar sichergestellt.

Im Segment Development ergeben sich Risiken über den gesamten Entwicklungszyklus der einzelnen Projekte. Insbesondere sind hier höhere Baukosten, Projektverzögerungen oder eine geringere Nachfrage beim Wohnungsverkauf an Dritte zu nennen. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, hat Vonovia detaillierte Due-Diligence-Maßnahmen beim Erwerb von Grundstücken und im Projekt- und Vertragsmanagement etabliert. Darüber hinaus wird eine enge Überwachung der Marktentwicklungen betrieben. Zudem hat Vonovia die Möglichkeit, bei Bedarf Wohnungen, die für den Verkauf an Dritte vorgesehen waren, in das eigene Portfolio zu überführen.

Bei der Entwicklung neuer Geschäftsfelder im Segment Value-add können sich Risiken aus der Konzeptionierung und Umsetzung der Geschäftsmodelle ergeben. Ebenso können sich Marktgegebenheiten wie Beschaffungspreise oder Kundennachfrage anders entwickeln als erwartet. Neben den üblichen Vorkehrungen im Rahmen des internen Kontrollsysteams adressiert Vonovia diese Risiken mit einem detaillierten Innovations-Controlling, das klar festgeschriebene Haltepunkte für die Entscheidungsfindung zur weiteren Umsetzung neuer Geschäftsfelder (Stage-gates) vorgibt.

Aktuell sehen wir keine nennenswerten, unmittelbaren Gefahren bedingt durch den Klimawandel, z. B. durch Extremwetterlagen wie Starkregen mit Überschwemmungspotenzial.

### **Risiken aus Finanzierung**

Eine ausgewogene, nachhaltige und auf Sicherheit ausgerichtete Finanzierung sowie der jederzeit umfassende Zugang zu Eigen- und Fremdkapitalmärkten ist von hoher Wichtigkeit für die Geschäftsentwicklung von Vonovia. Diese Ausrichtung spiegelt sich auch in den erfassten Risiken für den Bereich Finanzierung wider.

Mit der Möglichkeit der **Nichteinhaltung von Verpflichtungen bei bestehenden Finanzierungen (Covenant)** ergibt sich im Bereich Finanzierung nur ein bedeutsames Risiko, das eine sehr hohe Auswirkung haben kann. Aufgrund der Prozesse und Methoden, die Vonovia zur Überwachung dieser Verpflichtungen etabliert hat, erachten wir die Möglichkeit, dass dieses Risiko eintreten kann, als sehr unwahrscheinlich.

Darüber hinaus besteht eine Reihe von finanziertungsbedingten Risiken, die eine nicht wesentliche Bedeutung für die Geschäftsentwicklung von Vonovia haben.

So kann eine ungünstige Zinsentwicklung zu einem dauerhaft höheren Zinsaufwand für Vonovia führen. Mit diversifizierten Fremdkapitalinstrumenten, einem ausgewogenen Fälligkeitsprofil mit einem hohen Anteil festverzinslicher Finanzverbindlichkeiten und einem optimierten Verschuldungsgrad wirkt Vonovia diesem Risiko entgegen.

Weiterhin ist es möglich, dass wir durch das Nichteinhalten von finanziellen Kennzahlen bzw. durch die Beurteilung unserer Marktpositionierung unsere derzeitigen Ratings (S&P: BBB+/Stable/A-; Scope: A-/Stable/A) verlieren. Aufgrund unserer Finanzierungsstrategie und der Voraussetzung bei Akquisitionsentscheidungen, dass das Rating unbeeinflusst ist, erachten wir dieses Risiko als sehr unwahrscheinlich.

Im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit unterliegt Vonovia auch einem Liquiditätsrisiko. Hierfür haben wir Prozesse für ein umfangreiches Liquiditätsmanagement etabliert. Zudem steht Vonovia jederzeit eine ausreichende Betriebsmittelkreditlinie sowie der Zugang zu kurzfristigen Geldmarktpapieren zur Verfügung. Somit verfügt die Vonovia SE zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel und kurzfristige Finanzierungsmöglichkeiten, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit aller Konzerngesellschaften zu gewährleisten.

## Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

### Beurteilung der inhärenten Chancen im Geschäftsmodell

Vonovia hat im Rahmen der Strategiefestlegung sowie der Kurz- und Mittelfristplanung Ertragspotenziale identifiziert und diese in den Planungen unter Berücksichtigung der entsprechenden Annahmen und Szenarien angemessen verarbeitet. Die Annahmen zur Strategie, den soziologischen wie politischen Megatrends, zum regulatorischen Umfeld, zum Finanzierungsumfeld und zum operativen Geschäft bergen nicht nur die beschriebenen Risiken, es kann sich auch eine über die in der Planung verarbeiteten Annahmen hinaus vorteilhaftere Geschäftsentwicklung für Vonovia ergeben. Diese Chancen können sich daraus ergeben, dass sich strategiebedingte Chancen, umfeld- und marktbezogene Faktoren wie auch das operative Geschäft positiver entwickeln können als in der Unternehmensplanung berücksichtigt.

### Strategiebedingte Chancen

Die soziologischen und volkswirtschaftlichen Forschungsdaten unterschiedlichster Institute gehen weiterhin davon aus, dass das Bevölkerungswachstum in Deutschland und Teilen Europas durch Migration anhält. Das zieht eine anhaltende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nach sich, wobei auch der Neubau hinter dem Wohnungsbedarf zurückbleiben wird. Die Hauptgründe der Migration, nämlich politische und gesellschaftliche Krisen, fehlende Zukunftsaussichten sowie kriegerische Auseinandersetzungen bis hin zu klimawandelinduzierten Faktoren in den Herkunftsländern bleiben auf lange Sicht erhalten. Hier ist Vonovia als bedeutender Wohnungsanbieter auch durch entsprechende flankierende Quartiersentwicklungen im Rahmen der Integration gefragt.

Der Nachfrage nach Wohnraum muss durch konsequente Angebotserhöhung im Wege des Neubaus begegnet werden. Hierzu ist in erster Linie die Politik gefordert, investitionsfreundliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Zusätzliche Chancen ergeben sich daraus für Development-, Neubau- und Aufstockungsprojekte, durch die Vonovia einen Beitrag zur Minderung der Wohnungsknappheit leisten kann.

Ein positives Investitionsklima zu schaffen, bedeutet auch die Bereitstellung zusätzlichen Baulands und die Förderung der Akzeptanz privatwirtschaftlicher Immobilieninvestoren. Unterstützend besteht nach allgemeinem Verständnis die Notwendigkeit, Regulierung abzubauen, insbesondere durch Verschlankung von Bau- und Genehmigungsvorschriften. Das Investitionsklima könnte auch durch eine im Klimawandel begründete steigende Akzeptanz von Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden.

Mit Blick auf die Internationalisierungsstrategie könnten sich durch eine weitergehende Deregulierung der Wohnungsmärkte in anderen europäischen Ländern, beispielsweise Frankreich, weitere Chancen durch ein Engagement ergeben, soweit sich dadurch vergleichbare, unseren Akquisitionsriterien entsprechende Rahmenbedingungen ergeben würden. Aber auch weitere Akquisitionsoptionen in Schweden und Österreich könnten die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen. Opportunistische Akquisitionen innerhalb der Wertschöpfungskette insbesondere mit Blick auf das Value-add-Geschäft können zusätzliche Ertragspotenziale eröffnen.

### Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Wohnungswirtschaft wird derzeit in erheblichem Maße von verschiedenen gesellschaftlichen und technologischen Megatrends beeinflusst. Auf Basis der Analysen des Statistischen Bundesamts ist zu erwarten, dass die Binnenmigration aus ländlichen Regionen in die großen Ballungszentren in den 2020er-Jahren unverändert anhalten wird. Die dadurch verursachte urbane Wohnungsknappheit könnte zusätzlich noch durch Zuwanderungseffekte aus den weltweiten Krisenregionen und die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen verstärkt werden. Dies führt dazu, dass laut des Instituts der Deutschen Wirtschaft in der ersten Hälfte des Jahrzehnts jährlich bis zu 283.000 Wohnungen fehlen könnten. Diese Entwicklungstendenz könnte dem Immobilienbestandsportfolio von Vonovia zu Gute kommen, das sich vor allem auf kleine und mittlere Wohnungsrößen in den Metropolregionen konzentriert. Der zunehmenden Verknappung von bezahlbarem Wohnraum kann Vonovia aktiv durch sein Development- und Neubaugeschäft entgegenwirken. Eine Verschlankung der behördlichen Rahmenbedingungen sowie die Bereitstellung von mehr Bauland stellen zusätzliche Chancen für das Development- und Neubaugeschäft dar.

Die Urbanisierungstendenz wird den Wohnungsmarkt jedoch nicht nur vor quantitative Herausforderungen stellen, sondern auch vor integrative Herausforderungen, denen Vonovia mit entsprechend zusätzlichen Quartiersentwicklungen begegnen kann und muss. Hierbei ist insbesondere der demografische Wandel hin zu einer alternden Gesellschaft anzuführen. Dieser Wandel führt dazu, dass die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in den kommenden Jahren stetig zunehmen dürfte. Es könnten sich daher Chancen aus der altersgerechten Modernisierung und der Investition in neue innovative Wohnkonzepte ergeben.

Der in diesem Geschäftsjahr medial präsenteste Megatrend war sicherlich der Klimaschutz. Dabei ist die Fridays-for-Future-Bewegung nur das Spiegelbild eines seit Jahren voranschreitenden, tief greifenden Wandels in der Gesell-

schaft. So halten laut einer forsa-Umfrage derzeit 36 % der Deutschen den Klimaschutz für das drängendste und wichtigste Problem in Deutschland. In diesem Marktumfeld könnte sich der bereits sehr frühzeitig festgelegte Fokus auf energetische Sanierungen als vorteilhaft erweisen. Schließlich können aktuell fast ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland auf Immobilien zurückgeführt werden. Darüber hinaus sieht sich Vonovia aber auch in der Rolle des Innovationstreibers. So soll im Geschäftsjahr 2020 z. B. ein Zentrum zur Erforschung der dezentralen Energienutzung in Zusammenarbeit mit dem Open District Hub e. V. der Fraunhofer-Gesellschaft entstehen, aus dem sich Vonovia mittelfristig Erkenntnisse zur möglichst klimaneutralen Energieversorgung des Immobilienbestands erhofft. Zur Unterstützung dieses Prozesses wurde im Geschäftsjahr 2019 außerdem das „1.000 Dächer“-Programm zur dezentralen Energieerzeugung initiiert, in dessen Rahmen bereits weit über 200 Photovoltaik-Anlagen betrieben werden.

Ein sich verstärkendes Umweltbewusstsein könnte dazu führen, dass die Marke Vonovia wegen der energetischen Modernisierung zukünftig zunehmend positiv besetzt wird und dass Menschen energetisch vorteilhafte Wohnungen von Vonovia verstärkt nachfragen. Diese Art von Akzeptanz von Modernisierung unterstützt Vonovia bei den Bemühungen, die Bestände weiterhin nachhaltig und zeitgemäß zu modernisieren; dies immer unter Berücksichtigung der sozialen Selbstverpflichtungen, die im Geschäftsverständnis zum Ausdruck kommen. Schließlich wirkt auch der Megatrend der Digitalisierung auf die Immobilienwirtschaft. Nahezu jede Studie betont das erhebliche Potenzial dieses Trends. Gleichzeitig weist der Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) darauf hin, dass trotz einer bereits ausgeprägten Fokussierung auf das Thema in der Immobilienwirtschaft weiterhin erhebliche Effizienzgewinne durch Investitionen in digitale Geschäftsmodelle möglich sind. Vonovia investiert daher konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien.

So könnten im Sinne von Predictive Maintenance zukünftig Schäden, beispielsweise an Aufzügen oder Heizungen, abgewendet werden, bevor sie überhaupt entstehen. Smart-Home-Systeme könnten dafür sorgen, dass Mieter ihre Energiekosten bewusst steuern. Und digitale Kommunikationsplattformen könnten den Dialog mit den Mietern verbessern. Die Einführung der Mieter-App im Geschäftsjahr 2019 sollte daher lediglich als Startschuss für die Digitalisierungsoffensive von Vonovia betrachtet werden. Akquisitionsmöglichkeiten entlang der Wertschöpfungskette zur weiteren Implementierung digitaler Lösungen innerhalb der Prozesse, aber auch an den Schnittstellen, können für Vonovia hier weitere Ertragspotenziale eröffnen.

Die Digitalisierung könnte auch außerhalb von Vonovia weitere Chancen eröffnen. Eine Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung könnte die angemahnte Verschlankung von Verwaltungs- und insbesondere Genehmigungsprozessen fördern und so beispielsweise durch schnellere Genehmigung von Bauanträgen das Development- und Neubaugebächt von Vonovia positiv beeinflussen.

### **Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit**

Mit den 2018 getätigten Akquisitionen BUWOG und Victoria Park hat Vonovia begonnen, die Geschäftsaktivitäten in attraktiven europäischen Auslandsmärkten auszuweiten. Zudem haben wir 2018 eine erste Beteiligung in Frankreich erworben. Im Berichtsjahr 2019 konnte durch die Akquisitionen des Akelius-Portfolios und Hembla die Expansion in Schweden fortgesetzt werden. Durch die weitere Fortführung dieser Strategie können sich weitere Wachstumschancen in Schweden und Österreich sowie auch in anderen europäischen Ländern ergeben.

Durch den möglichen Erwerb größerer Portfolios in Deutschland, aber auch durch gezielte kleine, sogenannte taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sowie durch gezielte Maßnahmen im Wohnumfeld sehen wir weiterhin die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den Wohnwert für unsere Kunden und die Wertentwicklung unserer Wohnimmobilien zu erhöhen.

Vonovia bewirtschaftet seine Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolios bietet somit die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch Skaleneffekte bei der Bewirtschaftung zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können. Dies gilt analog auch für den entsprechenden Know-how-Transfer aus dem Bewirtschaftungssegment, dem Segment Value-add und aus dem Developmentsegment in andere europäische Zielmärkte. Mit dem Segment Development gibt Vonovia eine Antwort auf die drängende Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum in zentralen Lagen anzubieten. Auf der Basis der langjährigen Projektentwicklungserfahrungen des BUWOG-Teams werden wir an wachstumsstarken Standorten wie Berlin, Wien oder Hamburg weitere zeitgemäße und nachhaltige Immobilien entwickeln und damit unser Developmentsgeschäft weiter ausbauen. Die Ausweitung des Developmentsgeschäfts in andere Metropolregionen, auch unterstützt durch opportunistische Übernahmen, kann dabei weitere Ertragspotenziale erschließen. Die Bereitstellung zusätzlichen Baulands und der Erwerb entsprechend zusätzlicher Bauflächen kann das Developmentsgeschäft insgesamt positiv beeinflussen. Die Verschlankung und Deregulierung behördlicher Prozesse könnte die Entwicklung des Developmentsgeschäfts zusätz-

lich unterstützen. Vonovia sieht weiterhin Chancen darin, den Neubau und das Developmentgeschäft durch Modulbau, seriellen Bau oder andere innovative Bauvarianten effizienter und kostengünstiger zu gestalten.

Unsere eigene Handwerkerorganisation erbringt heute bereits einen Großteil der Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Dabei weiten wir kontinuierlich den Anteil der Eigenleistung durch unsere Handwerkerorganisation bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen sowie den Bau neuer Gebäude aus. Wir beabsichtigen insbesondere aufgrund des Fachkräftemangels und der Verfügbarkeit entsprechender Kapazitäten, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen zu Vonovia zu überführen. Ebenso arbeiten wir an neuen Baukonzepten, um sowohl einen hoch standardisierten, seriellen Modulneubau als auch einen flexibel, individuell skalierbaren Neubau zu ermöglichen, der je nach örtlichen Gegebenheiten variabel einsetzbar ist. Dies wird durch entsprechende personalwirtschaftliche Konzepte unterstützt.

Gezielte Modernisierungsmaßnahmen in eigenen Wohnungen, die wir unseren Mietern optional anbieten, geben uns die Möglichkeit, die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhöhen und sie länger an uns zu binden. Zudem können wir hierdurch die Qualität des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern.

Ende 2019 versorgen wir rund 298.000 Haushalte direkt mit einem Kabel-TV-Signal. Wir erwarten, dieses Geschäft in den nächsten Jahren noch weiter auszuweiten und um die Versorgung mit breitbandigem Datenzugang erweitern zu können.

Der Ausbau des Smart-Submetering, der funkbasierten Heizkostenerfassung geht planmäßig voran. Bis Ende 2019 wurde die Umrüstung von über 190.000 Wohnungen beauftragt. Wir planen, diese Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren in unserem Bestand weiter auszubauen.

Im Bereich der Energielieferung, das heißt beim Vertrieb von Strom und Gas, haben wir im Geschäftsjahr 2019 unser Angebot weiter ausgebaut. Dieses wird gut vom Markt angenommen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden 15.930 private Stromkunden mit 24 GWh Strom und 2.220 private Gaskunden mit 13 GWh Gas beliefert. Wir erwarten, dass sich hier weitere Chancen durch die Ausweitung des Geschäftsvolumens ergeben.

## **Finanzielle Chancen**

Vonovia hat in den vergangenen Jahren von günstigen Konditionen am Kapital- und Bankenmarkt profitiert. Anhaltend niedrige Inflationsraten sowie die zuletzt zu verzeichnende Abschwächung der konjunkturellen Entwicklung stärken die Aussicht, dass das attraktive Zinsumfeld in Europa auch mittelfristig Bestand hat. Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung bietet sich die Chance zur fortlaufenden Optimierung der Struktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Eine Stärkung unseres Marktanteils in den Metropolregionen unserer Zielmärkte könnte sich positiv auf die Risikoeinschätzung unserer Kapitalgeber und Rating-Agenturen auswirken und somit unsere attraktiven Finanzierungskonditionen weiter verbessern.

Unsere Investments in bezahlbaren Wohnraum sind mit einem weitestgehend konjunkturunabhängigen Cashflow verbunden. Die damit verbundene Stabilität bietet uns die Chance, unsere finanziellen Verbindlichkeiten auch in Zeiten ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher erfüllen zu können.

# Prognosebericht

## Geschäftsausblick

### Vergleich der bisherigen Prognosen mit den Geschäftszahlen 2019

Für Vonovia war das Geschäftsjahr 2019 insgesamt betrachtet erneut sehr erfolgreich. Wir haben unsere Unternehmensstrategie konsequent weiter fortgesetzt. So haben wir den Neubau von Wohnungen sowie die Modernisierung unseres Immobilienportfolios vorangetrieben und durch die Akquisitionen des Akelius-Portfolios und Hembla haben wir unsere Marktpräsenz in Schweden weiter ausgebaut. Insgesamt entwickelten sich, wie berichtet, alle vier Geschäftssegmente positiv.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen, deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2019 sowie eine Prognose für das Geschäftsjahr 2020. In der zuletzt veröffentlichten Prognose für das Geschäftsjahr 2019 waren die Effekte der Hembla-Akquisition (bis auf den Adjusted NAV) nicht enthalten

Unser **Adjusted NAV pro Aktie** lag 51,93 € im Jahr 2019 in Übereinstimmung mit der ursprünglichen Prognose über dem Vorjahreswert von 44,90 € (+15,7 %) und damit innerhalb der zuletzt prognostizierten Bandbreite von 51,50–53,00 €. Darin enthalten sind Effekte aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von insgesamt 4,1 Mrd. € (2018: 3,5 Mrd. €). Gegenläufig war die Ausschüttung der Dividende – unter Berücksichtigung der Scrip-Dividende (Annahmequote 45,8 %) – in Höhe von 404,7 Mio. € im Jahr 2019.

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg von 1.554,8 Mio. € um 13,2 % auf 1.760,1 Mio. €. Ohne den darin enthaltenen Ergebnisbeitrag von Hembla in Höhe von 9,6 Mio. € lag das Adjusted EBITDA Total somit genau auf dem oberen Ende der zuletzt prognostizierten Bandbreite von 1.700–1.750 Mio. € und über der zu Jahresbeginn im Geschäftsbericht 2018 prognostizierten Bandbreite von 1.650–1.700 Mio. €. Neben dem organischen Wachstum aus Neubau und

Modernisierung haben die Akquisitionen in Schweden 2019 zu dem EBITDA-Anstieg beigetragen. Alle Segmente konnten ihr Adjusted EBITDA gegenüber dem Vorjahr steigern; der ursprünglich prognostizierte leichte Rückgang im Segment Recurring Sales ist nicht eingetreten. Darüber hinaus fand 2019 der Rechnungslegungsstandard IFRS 16 erstmalig Anwendung. Der sich daraus ergebende Effekt auf das Adjusted EBITBA Total betrug insgesamt 29,9 Mio. €. In der Überleitung zum Group FFO wird dieser Effekt eliminiert.

Der **Group FFO** entwickelte sich von 1.132,0 Mio. € im Jahr 2018 um 7,7 % auf 1.218,6 Mio. € und lag damit genau auf dem oberen Ende der zuletzt prognostizierten Bandbreite von 1.165–1.215 Mio. € ohne Hembla. Die zu Jahresbeginn im Geschäftsbericht 2018 prognostizierte Bandbreite von 1.140–1.190 Mio. € wurde damit übertroffen. Im Group FFO ist Hembla 2019 mit einem Volumen in Höhe von 3,8 Mio. € enthalten.

Unsere Kundenzufriedenheit gemessen am **CSI** lag 2019 um 8,0 % unter dem Vorjahreswert und damit auf dem von uns zuletzt prognostizierten Niveau. Der zu Jahresbeginn im Geschäftsbericht 2018 prognostizierte leichte Anstieg des CSI konnte somit nicht erreicht werden.

### Prognose für das Geschäftsjahr 2020

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2020 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die Akquisition Hembla sowie mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche → **S. 91ff.** und Grundlagen des Konzerns → **S. 54ff.** beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe Kapitel Chancen und Risiken → **S. 125ff.**). Maßgebliche Effekte bedingt durch die

derzeitige Diskussion bzw. Sachlage zum Thema Mietendeckel in Berlin erwarten wir aktuell nicht.

Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Jahresabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Zum Anstieg des Adjusted EBITDA Total sowie des Group FFO werden insbesondere die Segmente Rental und Development beitragen, während für das Segment Recurring Sales ein geringfügiger Rückgang erwartet wird. Für 2020 erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen moderaten Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie.

	Ist 2018	Prognose 2019	Aktuelle Prognose 2019 Quartalsmitteilung Q3 2019	Ist 2019	Prognose 2020
<b>Adjusted NAV pro Aktie</b>	44,90 €	ausgesetzt	51,50-53,00 € oberes Ende 1.700-1.750 Mio. €	51,93 €	ausgesetzt
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	1.554,8 Mio. €	1.650-1.700 Mio. €	oberes Ende 1.700-1.750 Mio. €	1.760,1 Mio. €	1.875-1.925 Mio. €
<b>Group FFO</b>	1.132,0 Mio. €	1.140-1.190 Mio. €	oberes Ende 1.165-1.215 Mio. €	1.218,6 Mio. €	1.275-1.325 Mio. €
Group FFO pro Aktie*	2,18 €	2,20-2,30 €	oberes Ende 2,15-2,24 €	2,25 €	ausgesetzt
<b>Customer Satisfaction Index (CSI)</b>	Rückgang um 2,6 %	Leicht über Vorjahr	Einstelliger Prozentwert unter Vorjahr	Rückgang um 8,0 %	Leicht über Vorjahr
Mieteinnahmen Rental	1.894,2 Mio. €	2.020-2.070 Mio. €	-2.040 Mio. €	2.074,9 Mio. €	~2.300 Mio. €
Organische Mietsteigerung	4,4 %	~4,4 %	Steigerung um ~4,0 %	3,9 %	Steigerung um ~4,0 %**
Instandhaltung inkl. substanzwährende Investitionen	430,4 Mio. €	-	-	481,6 Mio. €	-
Modernisierung und Neubau	1.139,0 Mio. €	1.300-1.600 Mio. €	-1.400 Mio. €	1.489,5 Mio. €	1.300-1.600 Mio. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.818	~2.500	-2.500	2.607	~2.500
Step-up Recurring Sales	35,5 %	~30 %	> 30 %	41,3 %	~30 %

\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien..

\*\* Ohne mögliche Einmalabsenkung gem. Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln).

Bochum, den 25. Februar 2020

Der Vorstand

Rolf Buch  
(CEO)

Arnd Fittkau  
(CRO)

Helene von Roeder  
(CFO)

Daniel Riedl  
(CDO)



# Konzernabschluss

Die Finanz- und Vermögenslage des Konzerns ist weiterhin stabil. Die Bilanzsumme stieg um 7,1 Mrd. € auf 56,5 Mrd. €. Die Eigenkapitalquote bleibt mit 37,4 % weiter hoch. Das Immobilienvermögen erhöhte sich deutlich um 20,5 % auf 53,3 Mrd. €. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrugen zum Jahresende erneut 0,5 Mrd. €.

- 140 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 141 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 142 Konzernbilanz
- 144 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 146 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
  
- 148 Konzernanhang
- 148 Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
- 160 Abschnitt (B): Periodenerfolg
- 166 Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
- 173 Abschnitt (D): Vermögen
- 195 Abschnitt (E): Kapitalstruktur
- 213 Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
- 218 Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

# Konzer- nenschaf

Die Finanz- und Vermögenslage des Konzerns ist weiterhin stabil. Die Bilanzsumme stieg um 7,1 Mrd. € auf 56,5 Mrd. €. Die Eigenkapitalquote bleibt mit 37,4 % weiter hoch. Das Immobilienvermögen erhöhte sich deutlich um 20,5 % auf 53,3 Mrd. €. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrugen zum Jahresende erneut 0,5 Mrd. €.

- 140 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 141 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 142 Konzernbilanz
- 144 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 146 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
  
- 148 Konzernanhang
- 148 Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
- 160 Abschnitt (B): Periodenerfolg
- 166 Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
- 173 Abschnitt (D): Vermögen
- 195 Abschnitt (E): Kapitalstruktur
- 213 Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
- 218 Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

**1. Januar bis 31. Dezember**

in Mio. €	Erläuterungen	2018	2019
Erlöse aus der Vermietung		2.647,9	2.840,8
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		60,3	69,9
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	B10	<b>2.708,2</b>	<b>2.910,7</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.097,5	510,7
Buchwert der veräußerten Immobilien		-933,7	-441,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		68,5	59,7
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	B11	<b>232,3</b>	<b>128,8</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilenvorräten (Development)		225,1	249,5
Herstellkosten der verkauften Immobilenvorräte		-181,8	-197,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilenvorräten (Development)</b>	B12	<b>43,3</b>	<b>52,2</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	3.517,9	4.131,5
Aktivierte Eigenleistungen	B14	608,2	687,2
Materialaufwand	B15	-1.381,0	-1.463,0
Personalaufwand	B16	-513,1	-535,7
Abschreibungen und Wertminderungen		-737,9	-2.175,8
Sonstige betriebliche Erträge	B17	132,2	105,7
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-21,6	-28,6
Gewinne aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		1,0	5,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B18	-300,0	-295,3
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		1,8	0,6
Zinserträge	B19	5,8	8,9
Zinsaufwendungen	B20	-420,8	-417,5
Sonstiges Finanzergebnis	B21	-2,0	24,0
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>3.874,3</b>	<b>3.138,9</b>
Ertragsteuern	B22	-1.471,5	-1.844,6
<b>Periodenergebnis</b>		<b>2.402,8</b>	<b>1.294,3</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		2.266,5	1.147,0
Hybridkapitalgeber von Vonovia		40,0	40,0
Nicht beherrschende Anteilseigner		96,3	107,3
<b>Ergebnis pro Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	C24	<b>4,48</b>	<b>2,15</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

	in Mio. €	2018	2019
<b>Periodenergebnis</b>		2.402,8	1.294,3
<b>Cashflow Hedges</b>			
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		0,4	2,0
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		3,0	-0,6
Realisierte Gewinne/Verluste		3,1	9,8
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste		-1,0	-0,1
<b>Summe</b>	5,5		11,1
<b>Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>			
Änderungen der Periode		16,3	-13,7
Realisierte Gewinne/Verluste		-0,7	-
<b>Summe</b>	15,6		-13,7
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	21,1		-2,6
<b>EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>			
Änderungen der Periode		60,0	48,6
Steuern auf Änderungen der Periode		-0,9	0,4
<b>Summe</b>	59,1		49,0
<b>Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>			
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste		-7,7	-53,7
Steuereffekt		2,7	17,5
<b>Summe</b>	-5,0		-36,2
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	54,1		12,8
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		75,2	10,2
<b>Gesamtergebnis</b>	2.478,0		1.304,5
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		2.340,3	1.159,3
Hybridkapitalgeber von Vonovia		40,0	40,0
Nicht beherrschende Anteilseigner	97,7		105,2

# Konzernbilanz

## Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2018	31.12.2019
Immaterielle Vermögenswerte	D26	2.943,2	1.604,0
Sachanlagen	D27	250,4	358,6
Investment Properties	D28	43.490,9	52.736,6
Finanzielle Vermögenswerte	D29	888,8	253,5
Sonstige Vermögenswerte	D30	12,2	54,7
Latente Steueransprüche		54,1	59,3
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>47.639,6</b>	<b>55.066,7</b>
Vorräte	D32	8,8	8,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D33	493,1	205,7
Finanzielle Vermögenswerte	D29	0,8	0,7
Sonstige Vermögenswerte	D30	114,4	138,0
Laufende Ertragsteueransprüche	D31	170,2	84,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D34	547,7	500,7
Immobilenvorräte	D35	307,1	358,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D36	105,9	134,1
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.748,0</b>	<b>1.431,0</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>49.387,6</b>	<b>56.497,7</b>

## Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2018	31.12.2019
Gezeichnetes Kapital		518,1	542,3
Kapitalrücklage		7.183,4	8.239,7
Gewinnrücklagen		9.942,0	10.534,4
Sonstige Rücklagen		236,7	-8,1
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>		<b>17.880,2</b>	<b>19.308,3</b>
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.001,6	1.001,6
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber</b>		<b>18.881,8</b>	<b>20.309,9</b>
Nicht beherrschende Anteile		782,3	759,8
<b>Eigenkapital</b>	E37	<b>19.664,1</b>	<b>21.069,7</b>
Rückstellungen	E38	616,7	662,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E39	4,4	5,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E40	17.437,5	21.198,0
Derivate	E41	69,8	74,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	E42	94,7	442,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E43	24,2	21,2
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E44	56,1	44,4
Sonstige Verbindlichkeiten	E45	42,5	26,1
Latente Steuerschulden		7.231,9	9.272,1
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>25.577,8</b>	<b>31.746,0</b>
Rückstellungen	E38	450,5	530,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E39	239,1	219,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E40	2.698,5	2.376,9
Derivate	E41	41,4	41,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	E42	4,7	28,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E43	9,0	12,9
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E44	104,7	117,8
Sonstige Verbindlichkeiten	E45	597,8	355,8
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>4.145,7</b>	<b>3.682,0</b>
<b>Schulden</b>		<b>29.723,5</b>	<b>35.428,0</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>49.387,6</b>	<b>56.497,7</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

**1. Januar bis 31. Dezember**

in Mio. €	Erläuterungen	2018	2019
Periodenergebnis		2.402,8	1.294,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	-3.517,9	-4.131,5
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	B11	-68,5	-59,7
Abschreibungen und Wertminderungen		737,9	2.175,8
Zinsaufwendungen/-erträge	B19/B20	440,1	396,4
Ertragsteuern	B22	1.471,5	1.844,6
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	B11	-163,8	-69,1
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0,2	0,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-	2,7
Veränderung des Nettoumlauft vermögens		-3,4	55,4
Ertragsteuerzahlungen		-166,4	46,7
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		1.132,5	1.555,9
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		1.054,2	702,7
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		7,4	695,8
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D28	-1.358,8	-2.092,0
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	D26/D27/D29	-211,5	-101,4
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	A4	-3.387,7	-1.716,2
Zinseinzahlungen		3,9	5,4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		-3.892,5	-2.505,7

in Mio. €	Erläuterungen	2018	2019
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	E37	995,8	744,2
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	E37	-401,1	-417,7
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber	E37	-40,0	-40,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E40	5.064,2	5.333,2
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E40	-1.901,6	-3.626,6
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E42	-	-22,4
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E40	-54,9	-54,6
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-22,3	-41,5
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen	A4	-309,0	-576,1
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		16,2	-
Zinsauszahlungen		-305,8	-395,7
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		3.041,5	902,8
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		281,5	-47,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	D34	266,2	547,7
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*</b>		<b>547,7</b>	<b>500,7</b>

\* Davon mit Verfügungsbeschränkungen 97,3 Mio. € (31.12.2018: 57,2 Mio. €).

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>Cashflow Hedges</b>	<b>Sonstige Rücklagen</b>	<b>EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>
<b>Stand 1. Januar 2019</b>	518,1	7.183,4	9.942,0	-63,3	284,8	
Anwendung neuer IFRS Standards			-34,0			
Latente Steuern auf die Anwendung neuer IFRS Standards			10,6			
<b>Stand 1. Januar 2019 angepasst</b>	518,1	7.183,4	9.918,6	-63,3	284,8	
Periodenergebnis			1.147,0			
Sonstiges Ergebnis						
Änderungen der Periode			-35,5	1,4	49,0	
Ergebniswirksame Reklassifizierung					9,7	
Gesamtergebnis			1.111,5	11,1	49,0	
Kapitalerhöhung	24,2					
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		1.061,3				
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-5,0				
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-746,0			
Verkauf von EK-Instrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis			292,6		-292,6	
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-42,3			
<b>Stand 31. Dezember 2019</b>	542,3	8.239,7	10.534,4	-52,2	41,2	
<b>Stand 1. Januar 2018</b>	485,1	5.966,3	8.471,6	-68,8	225,7	
Periodenergebnis			2.266,5			
Sonstiges Ergebnis						
Änderungen der Periode			-5,1	3,4	59,1	
Ergebniswirksame Reklassifizierung					2,1	
Gesamtergebnis			2.261,4	5,5	59,1	
Kapitalerhöhung	33,0					
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		1.224,4				
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-7,5				
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-640,3			
Erwerbe (i.W. Victoria Park und BUWOG)						
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		0,2	-150,7			
<b>Stand 31. Dezember 2018</b>	518,1	7.183,4	9.942,0	-63,3	284,8	

# Konzernabschluss — Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

---

Unterschieds- betrag aus Währungs- umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapital- geber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
15,2	236,7	17.880,2	1.001,6	18.881,8	782,3	19.664,1
		-34,0		-34,0	-1,0	-35,0
		10,6		10,6	0,3	10,9
15,2	236,7	17.856,8	1.001,6	18.858,4	781,6	19.640,0
		1.147,0	40,0	1.187,0	107,3	1.294,3
-12,3	38,1	2,6		2,6	-2,1	0,5
	9,7	9,7		9,7		9,7
-12,3	47,8	1.159,3	40,0	1.199,3	105,2	1.304,5
		24,2		24,2		24,2
		1.061,3		1.061,3		1.061,3
		-5,0		-5,0		-5,0
		-746,0		-746,0		-746,0
		-292,6	0,0	0,0		
			-42,3	-40,0	-82,3	-127,0
2,9	-8,1	19.308,3	1.001,6	20.309,9	759,8	21.069,7
0,9	157,8	15.080,8	1.001,6	16.082,4	608,8	16.691,2
		2.266,5	40,0	2.306,5	96,3	2.402,8
15,0	77,5	72,4		72,4	1,4	73,8
-0,7	1,4	1,4		1,4		1,4
14,3	78,9	2.340,3	40,0	2.380,3	97,7	2.478,0
		33,0		33,0		33,0
		1.224,4		1.224,4		1.224,4
		-7,5		-7,5		-7,5
		-640,3		-640,3		-640,3
		-150,5	-40,0	-190,5	-478,2	-668,7
15,2	236,7	17.880,2	1.001,6	18.881,8	782,3	19.664,1

# Konzernanhang

## Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

### 1 Allgemeine Angaben

Die Vonovia SE ist in Deutschland ansässig und seit 2017 unter HRB 16879 beim Amtsgericht Bochum registriert. Der eingetragene Firmensitz ist Bochum.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden. Dies ist der erste Konzernabschluss, in dem IFRS 16 Leasingverhältnisse angewendet wird. Änderungen aufgrund von Reklassifizierungen sind im Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben dargestellt.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, Planvermögen und Eigenkapitalinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Millionen Euro (Mio. €), soweit nicht anders vermerkt.

Die folgende Übersicht gibt an, in welchem Kapitel zu den einzelnen Themenbereichen Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie zu Ermessensausübungen und Schätzungen zu finden sind:

Kapitel	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Ermessensausübungen, Schätzungen
A6	Währungsumrechnung
A7	Zuwendungen der öffentlichen Hand
B	Aufwands- und Ertragsrealisierung
B12	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilenvorräten (Development)
B22	Ertragsteuern
B24	Ergebnis pro Aktie
D26	sonstige immaterielle Vermögenswerte/Geschäfts- oder Firmenwerte
D27	Sachanlagen
D28	Investment Properties
D29	Finanzielle Vermögenswerte
D32	Vorräte
D33	Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte
D34	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
D35	Immobilenvorräte
D36	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (assets held for sale)
E37	Im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen
E38	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen/Übrige Rückstellungen
E40	Originäre finanzielle Verbindlichkeiten
E42	Leasingverhältnisse
E43	Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern
E44	Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung
F47	Anteilsbasierte Vergütung

### 2 Anpassung der Vorjahresangaben

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden zur verbesserten Darstellung und Trennung der Zinserträge und Zinsaufwendungen im Sinne des IFRS 9 von den sonstigen Bestandteilen des Finanzergebnisses die Währungseffekte in Höhe von 37,2 Mio. € (2018: -12,0 Mio. €), das Beteiligungsergebnis in Höhe von 11,8 Mio. € (2018: 23,1 Mio. €), die Transaktionskosten in Höhe von -22,9 Mio. € (2018: -14,2 Mio. €) sowie

die Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen in Höhe von -2,1 Mio. € (2018: 1,1 Mio. €) gesondert als Sonstiges Finzergebnis ausgewiesen. Die entsprechenden Vorjahreszahlen wurden angepasst und sind unter B21 in der Gewinn- und Verlustrechnung weiter aufgegliedert. Als Folge der Ausweisänderung sinken die Finanzerträge im Vorjahr um 26,3 Mio. € und die Finanzaufwendungen um 28,3 Mio. €. Aufgrund der Spezifizierung des Ausweises wurde die Bezeichnung der Finanzerträge in Zinserträge und diejenige der Finanzaufwendungen in Zinsaufwendungen geändert.

### **3 Konsolidierungsgrundsätze**

#### ***Unternehmenszusammenschlüsse***

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Dabei werden im Rahmen der erforderlichen Neubewertung sämtliche stillen Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) aktiviert. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst, sofern es sich nicht um Kosten der Kapitalbeschaffung bzw. Kosten der Ausgabe von Fremdkapital handelt.

#### ***Tochterunternehmen***

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegt und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst werden kann. Bei der Vollkonsolidierung werden die Vermögenswerte und Schulden einer Tochtergesellschaft vollständig in den Konzernabschluss übernommen. Die Einbeziehung von 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 entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet.

Änderungen des Konzernanteils an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert.

#### ***Verlust der Beherrschung***

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

#### ***Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen***

Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Bestehen stattdessen Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Schulden einer gemeinsamen Vereinbarung, wird diese entsprechend der sog. Quotenkonsolidierung bilanziert.

#### ***Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle***

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den Vonovia Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert.

Die Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden nur entsprechend der Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen eliminiert.

Die Abschlüsse der Vonovia SE sowie ihrer Tochterunternehmen werden stetig nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

### **4 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse**

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2019 inklusive der Vonovia SE 620 Unternehmen (31.12.2018: 520), davon 294 (31.12.2018: 318) inländische und 326 (31.12.2018: 202) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Zusätzlich wird mit zwei inländischen Unternehmen (31.12.2018: zwei) eine gemeinschaftliche Tätigkeit ausgeübt. Darüber hinaus wurden vier (31.12.2018: vier) inländische und eine (31.12.2018: zwei) ausländische Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen sowie zwei ausländische Gesell-

schaften (31.12.2018: zwei) als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der 31. Dezember als Stichtag für die Abschlusserstellung.

Die Anteilsbesitzliste von Vonovia ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen haben, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Die Veränderungen zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahr resultieren aus der Akquisition der Hembla-Gruppe (123 Gesellschaften) und 20 weiteren Erwerben, vier Neugründungen, 36 Verschmelzungen, acht Liquidationen und einem Abgang aufgrund von Beherrschungsverlust. Drei ausländische Unternehmen werden wegen Unwesentlichkeit nicht mehr in den Konsolidierungskreis mit einbezogen und als nicht konsolidiert verbundene Unternehmen ausgewiesen.

#### Akquisition von Victoria Park

Die endgültige Kaufpreisallokation unter Anwendung der Anticipated Acquisition Method sowie die gewährte Leistung stellt sich für den Stichtag 31. Dezember 2019 unverändert zum 31. Dezember 2018 dar. Der Bewertungszeitraum der erstmaligen Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses mit Victoria Park endete am 30. Juni 2019.

Am 15. Mai 2019 wurden die Kaufoptionen, welche der Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH im Rahmen der ursprünglichen Angebotsfrist eingeräumt wurden, ausgeübt. Die Kaufoptionen umfassten insgesamt 10.235.198 Stammaktien der Klasse A und 14.264.946 Stammaktien der Klasse B, was 10,0 % der Gesamtaktienanzahl und 12,5 % der Gesamtstimmrechte in Victoria Park entspricht. Der Ausübungspreis der Kaufoptionen entsprach dem Preis, welcher auch im öffentlichen Übernahmevertrag für die Aktien von Victoria Park gezahlt wurde. Damit besaß Vonovia 91,4 % des Aktienkapitals und 94,4 % aller Stimmrechte an Victoria Park.

Auf der Grundlage des damit bestehenden Stimmrechtsanteils von über 90 % hat Vonovia den Verwaltungsrat von Victoria Park dazu aufgefordert, ein Squeeze-out-Verfahren zum Erwerb aller ausstehenden Aktien an Victoria Park entsprechend dem schwedischen Aktiengesetz (sv. aktiebolagslagen (2005:551)) einzuleiten. Der Verwaltungsrat entschied daraufhin ferner, ein Delisting der Victoria Park-Stammaktien der Klasse A und Klasse B von der Nasdaq Stockholm zu beantragen. Letzter Handelstag war der 18. Juni 2019.

Nach der erfolgten Initiierung des Squeeze-out-Verfahrens kann dieses aufgrund schwedischer rechtlicher Bestimmungen nicht mehr einseitig durch eine der Parteien abgebrochen werden. Im Zuge des Verfahrens wurde der dingliche Übergang der überwiegenden ausstehenden Anteile mit Erteilung des Vorabtitels („advance title“) am 17. November 2019 vollzogen. Im Ergebnis sind die Anteile zum Stichtag 31. Dezember 2019 vollständig dem Konzern zuzurechnen und werden entsprechend ausgewiesen.

Darüber hinaus wurde auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Victoria Park AB (publ), Malmö, Schweden, vom 19. Juni 2019 die Einziehung aller 1.032.047 Vorzugsaktien beschlossen. Die Einziehung erfolgte entsprechend § 5.4 der Satzung zum 11. Juli 2019.

#### Akquisition von Hembla

Am 23. September 2019 hat die Vonovia SE bekanntgegeben, einen Vertrag über den Kauf von 69,3 % der Stimmrechte und 61,2 % des Grundkapitals an der Hembla AB (publ), Stockholm, Schweden, („Hembla“) über ihre indirekte hundertprozentige Tochtergesellschaft HomeStar InvestCo AB (HomeStar) mit durch die Blackstone Group Inc. beratenen Fonds unterzeichnet zu haben. Die Parteien haben einen Kaufpreis von 215,00 SEK pro Aktie (unabhängig von der Aktienklasse) vereinbart. Der Vollzug der Transaktion bedurfte der Zustimmung der schwedischen Fusionskontrollbehörden, welche am 5. November 2019 erteilt wurde.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die Hembla-Gruppe erlangt hat, ist der 7. November 2019. An diesem Tag erfolgte die Abwicklung des Angebots. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Durch den Vollzug der Transaktion wurde Vonovia Inhaber von 6.136.989 Hembla-Aktien der Klasse A und 50.722.985 Hembla-Aktien der Klasse B zuzüglich der bis zu diesem Zeitpunkt am Markt erworbenen 2.805.588 Hembla-Aktien der Klasse B entsprach dies 71,7 % der Stimmrechte und rund 64,2 % des Grundkapitals.

Am 8. November wurde die am 7. November 2019 eingereichte Angebotsunterlage zur Übernahme aller ausstehenden, nicht bereits von HomeStar gehaltenen Hembla-Aktien der Klasse B von der schwedischen Finanzaufsichtsbehörde genehmigt und registriert. Der Angebotspreis belief sich auf 215,00 SEK pro Aktie. Die Annahmefrist für das Angebot endete am 9. Dezember 2019 um 17:00 Uhr (MEZ); der Vollzug erfolgte am 16. Dezember 2019. Da der Erwerb der Anteile aus der Annahmefrist zu gleichen Konditionen wie der Ankauf am 7. November 2019 erfolgte und die Ereignisse in einem inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang zuein-

anderstehen, ist von einem einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) auszugehen.

Durch den Vollzug wurde Vonovia Inhaber von 24.746.662 Hembla-Aktien der Klasse B, was weiteren rund 21,1% der Stimmrechte und rund 26,6% des Grundkapitals von Hembla entspricht.

Zudem hat HomeStar seit Bekanntgabe des Angebots weitere 3.007.191 Hembla-Aktien der Klasse B außerhalb dieses Angebots erworben, was rund 2,5% der Stimmrechte und rund 3,2% des Grundkapitals an Hembla entspricht. Da der Erwerb der Anteile innerhalb der Annahmefrist zu gleichen Konditionen wie der Ankauf am 7. November 2019 erfolgte und die Ereignisse in einem inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinanderstehen, ist von einem einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) auszugehen.

Insgesamt ist Vonovia damit per 31. Dezember 2019 Inhaber von 6.136.989 Hembla-Aktien der Klasse A und 81.282.426 Hembla-Aktien der Klasse B, was rund 95,3% der Stimmrechte und rund 94,1% des Grundkapitals von Hembla entspricht. Darüber hinaus hat HomeStar insgesamt 2.253.600 Optionsrechte von Hembla-Mitarbeitern erworben, die im Zuge von Hemblas Langzeit-Incentive-Programm im Jahr 2017 vergeben wurden.

Am 10. Dezember 2019 hat Vonovia bekanntgegeben, die Angebotsfrist bis zum 8. Januar 2020 um 17:00 Uhr (MEZ) zu verlängern, um den verbleibenden Aktionären, die das Angebot noch nicht angenommen haben, die Möglichkeit zu geben, dies zu tun.

Des Weiteren hat Vonovia auf der Grundlage des bestehenden Stimmrechtsanteils von über 90% den Verwaltungsrat von Hembla am 18. Dezember 2019 darum gebeten, das Delisting von Hembla zu beantragen. Der Verwaltungsrat beantragte daraufhin am selben Tag ein Delisting der Hembla-Stammaktien der Klasse B von der Nasdaq Stockholm. Das Delisting wurde durch die Nasdaq Stockholm am 19. Dezember 2019 bestätigt und der letzte Handelstag auf den 10. Januar 2020 festgelegt.

Darüber hinaus hat Vonovia am 18. Dezember 2019 den Antrag für ein Gesellschafterausschlussverfahren (Squeeze-out) zum Erwerb aller noch nach der verlängerten Angebotsfrist ausstehenden Aktien an Hembla entsprechend dem schwedischen Aktiengesetz (Abschnitt 22 des schwedischen Aktiengesetzes) eingeleitet.

Im Rahmen der vorläufigen Kaufpreisallokation unter Anwendung der Anticipated Acquisition Method setzt sich die übertragene Gegenleistung des Unternehmenserwerbs wie folgt zusammen:

in Mrd. €	
Barkaufpreiskomponente	1,8
Put Option	0,1
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>1,9</b>

Aufgrund der zeitlichen Nähe des Erwerbs zum Abschlussstichtag konnte die Allokation des Gesamtkaufpreises zum 31. Dezember 2019 erst vorläufig erfolgen. Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der Hembla-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert dabei auf den Abschlusszahlen der Hembla-Gruppe zum 31. Oktober 2019 sowie bekannten notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Die Bewertung der Investment Properties basiert auf der Fair-Value-Ermittlung vom 30. September 2019, welche durch Savills Sweden AB im Auftrag von Hembla durchgeführt wurde. Da zwischen dem 30. September 2019 und dem Erwerbsstichtag keine materiellen Veränderungen des Marktumfeldes erkennbar waren, wurde auf den Erwerbsstichtag einzig das Mengengerüst angepasst.

Der Fair Value der Darlehen wurde als Summe der auf den Erwerbszeitpunkt diskontierten Beträge der zukünftigen Zahlungsströme mittels einer DCF-Methodik ermittelt. Für die Ermittlung der zukünftigen Zahlungsströme der Darlehen wurden die vertraglich vereinbarten Laufzeiten sowie die Zins- und Tilgungspläne zugrunde gelegt. Die im Rahmen der DCF-Berechnung zur Diskontierung der Zahlungsströme verwendete Zinskurve setzt sich aus einer risikofreien Basiskurve sowie einem Aufschlag für das Risiko der Nichterfüllung (Risiko-Spread) zusammen.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mrd. €

Investment Properties	3,2
Liquide Mittel	0,1
Sonstige Vermögenswerte	0,1
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>3,4</b>
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1,8
Latente Steuerschulden	0,3
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	0,1
<b>Summe Schulden</b>	<b>2,2</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>1,2</b>
Gegenleistung	1,9
<b>Goodwill</b>	<b>0,7</b>

Der Goodwill repräsentiert Vorteile aus der künftigen Zusammenarbeit der Hembla-Gruppe mit Vonovia durch die partielle Übertragung der Geschäftsstrategie von Vonovia insbesondere im Hinblick auf die Property- und Portfoliomanagementstrategie für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Wohneinheiten, die Nutzung des Modernisierungsprozess-Know-how von Vonovia für die weitere Modernisierung des Bestands sowie die Value-add-Strategie mit Blick auf die Ausweitung der Wertschöpfungskette.

Seit November 2019 erzielte die Hembla-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 30,4 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 6,6 Mio. €. Wenn die Hembla-Gruppe bereits zum 1. Januar 2019 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienwirtschaft mit 181,2 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS mit 67,7 Mio. € beigetragen.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 1,5 Mio. € uneinbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 2,2 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 0,7 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2019 sind in Bezug auf die Akquisition der Hembla-Gruppe Transaktionskosten in Höhe von 11,0 Mio. € erfolgswirksam erfasst worden. Davon wurden 9,7 Mio. € in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie 1,3 Mio. € im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen.

Insgesamt wurden zum Erwerbszeitpunkt 123 ausländische Gesellschaften neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

## **5 Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden**

### **Kredite und Forderungen**

Kredite und Forderungen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens, sonstige nicht derivative finanzielle Vermögenswerte zum Handelstag erstmalig bilanziell erfasst. Der Handelstag ist der Tag, an dem Vonovia Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Die Erstbewertung aller Finanzinstrumente erfolgt zum Fair Value unter Berücksichtigung von Transaktionskosten. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Vonovia weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Vonovia ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente, für die auf Einzelebene kein Wertminderungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Rating-Verschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (Loss Event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der 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.

## **Derivative Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert am Handelstag erfasst. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei Derivaten, die in keinem bilanziellen Sicherungszusammenhang stehen, werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Neuerungen im Rahmen 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 sowie die Neueinführung der „Rekalibrierung“. Die neuen im Vergleich zu IAS 39 weniger restriktiven Regelungen erleichtern die bilanzielle Abbildung des ökonomischen Risikomanagements, was wiederum eine Verringerung artifizieller Volatilität in der Gewinn- und Verlustrechnung ermöglichen kann.

Grundsätzlich haben die oben aufgeführten Neuerungen keine Auswirkungen auf die Vonovia Gruppe.

Im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 übt Vonovia das Wahlrecht aus, weiterhin die Vorschriften zur Bilanzierung von Sicherungsgeschäften des IAS 39 anstelle der Vorschriften des IFRS 9 anzuwenden. Vonovia wird diese Rechnungslegungsmethode auf alle Sicherungsbeziehungen anwenden.

Verträge, die zwecks Empfang oder Lieferung nicht finanzieller Posten gemäß dem erwarteten Einkaufs-, Verkaufs- oder Nutzungsbedarf des Unternehmens geschlossen wurden (Eigenverbrauchsverträge), werden nicht als derivative Finanzinstrumente, sondern als schwebende Geschäfte gemäß IAS 37 bilanziert.

Stehen Derivate in einem Sicherungszusammenhang, richtet sich die Erfassung der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nach der Art der Absicherung:

- > Bei einem Fair Value Hedge werden die Veränderungen aus der Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente und der dazugehörigen Grundgeschäfte erfolgswirksam erfasst.
- > Bei einem Cashflow Hedge werden die unrealisierten Gewinne und Verluste in Höhe des Hedge-effektiven Teils zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst; die Umbuchung (Reklassifizierung) in die Gewinn- und Verlustrechnung

erfolgt zeitgleich mit der Erfolgswirkung des abgesicherten Grundgeschäfts. Der Hedge-ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Zinsergebnis berücksichtigt.

Eingebettete derivative Finanzinstrumente, die mit einem nicht derivativen Finanzinstrument (Basisvertrag) zu einem zusammengesetzten Finanzinstrument kombiniert wurden, sind gemäß IFRS 9 grundsätzlich dann vom Basisvertrag abzuspalten und gesondert zu bilanzieren und zu bewerten, wenn (i) ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind, (ii) ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Bedingungen die Definition eines Derivats erfüllen würde und (iii) das hybride zusammengesetzte Instrument nicht erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Soweit eine Abspaltung vorzunehmen ist, werden die einzelnen Komponenten des zusammengesetzten Finanzinstruments nach den Regelungen für die jeweiligen Finanzinstrumente bilanziert und bewertet.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei regelmäßig auf die EURIBOR/STIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR/STIBOR). Die Diskontierung basiert auf Marktzinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR/STIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Zinsswaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Zur Bewertung der Cross Currency Swaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen und den US-Dollar Forward Rates (durch den Markt erwartete Wechselkursentwicklung). Die Diskontierung basiert auf Marktzinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Cross Currency Swaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

## **Eigenkapitalinstrumente, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind**

Grundsätzlich handelt es sich bei den Eigenkapitalinstrumenten, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis erfasst sind, um Anteile an Unternehmen, die mit langfristigen strategischen Absichten erworben wurden.

Diese Eigenkapitalinstrumente, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind, werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt grundsätzlich zum Fair Value. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Der beizulegende Zeitwert von Eigenkapitalinstrumenten, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind, basiert auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag. Werden besagte Eigenkapitalinstrumente ausgebucht, werden die kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen umgebucht. Zinsen aus zinstragenden Finanzinstrumenten dieser Kategorie werden nach der Effektivzinsmethode berechnet. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

## **6 Währungsumrechnung**

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

**Fremdwährungstransaktionen** der Konzerngesellschaften werden entsprechend der Zeitbezugsmethode mit dem jeweils aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalls in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Bilanzposten in Fremdwährung erfolgt zu jedem Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs. Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst. Nicht monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Umrechnungsdifferenzen nicht monetärer Posten werden erfolgswirksam erfasst, sofern ein Gewinn oder Verlust aus dem entsprechenden Posten ebenfalls erfolgswirksam erfasst wird. Ansonsten erfolgt ein Ausweis im sonstigen Ergebnis.

Die wesentlichen in den Konzernabschluss einbezogenen ausländischen Tochterunternehmen betreiben ihr Geschäft selbständig im Sinne der funktionalen Theorie. Die Jahresabschlüsse derjenigen Tochterunternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, werden mittels der modifizierten Stichtagskursmethode in die Berichtswährung umgerechnet. Die funktionale Währung der einzelnen ausländischen Einheiten entspricht dabei stets der jeweiligen Landeswährung. Entstehende Umrechnungsdifferenzen werden als separater Posten im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Zum Zeitpunkt des Ausscheidens eines ausländischen Tochterunternehmens aus dem Konsolidierungskreis werden die kumulierten Umrechnungsdifferenzen ergebniswirksam aufgelöst.

Vonovia wendet im Konzernabschluss das Konzept der funktionalen Währungsumrechnung entsprechend IAS 21 „Auswirkungen von Wechselkursänderungen“ an. Die funktionale Währung der Vonovia SE und die Berichtswährung des Vonovia Konzerns ist der Euro.

Die Wechselkurse der für den Vonovia Konzern relevanten Währungen haben sich wie folgt entwickelt:

Basis: 1 €	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2018	31.12.2019	2018	2019
HUF - Ungarischer Forint	320,98	324,34*	318,89	320,01*
SEK - Schwedische Krone	10,25	10,45	10,36**	10,59
UAH - Ukrainische Griwna	32,79***	-	32,18***	-
USD - US-Dollar	1,15	1,12	1,18	1,12

\* Der Stichtagskurs und der Periodendurchschnitt für den ungarischen Forint sind für 2019 für den bzw. bis zum 31. Mai 2019 ermittelt, da die Gesellschaften seit dem 31. Mai 2019 nicht mehr in den Konsolidierungskreis einbezogen werden.

\*\* Der Periodendurchschnitt für die schwedische Krone ist für 2018 für den Zeitraum 1. Juli bis zum 31. Dezember ermittelt, da die schwedischen Tochtergesellschaften von Vonovia erst ab dem 30. Juni 2018 in den Konzernabschluss einbezogen wurden.

\*\*\* Der Stichtagskurs und der Periodendurchschnitt für die Ukrainische Griwna sind für 2018 für den bzw. bis zum 30. September 2018 ermittelt, da die Gesellschaft zum 30. September 2018 veräußert wurde.

## 7 Zuwendungen der öffentlichen Hand

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Zuwendungen der öffentlichen Hand** werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, die nicht auf Investitionen bezogen sind, werden regelmäßig in den Perioden als Ertrag erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen.

Die Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet-, Zins- und sonstigen Aufwendungszuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung.

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die – soweit diese im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses zugegangen sind – mit ihrem Barwert bilanziert werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird erfolgswirksam über die Laufzeit der entsprechenden Darlehen erfasst.

Der Erstansatz neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den originären finanziellen Verbindlichkeiten. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt. Die Auflösung erfolgt grundsätzlich erfolgswirksam entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen. Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt. In der Folgebewertung werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Vonovia zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 444,3 Mio. € (2018: 171,1 Mio. €) gewährt.

## 8 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen

### Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2019 anzuwenden. Außer IFRS 16 führten alle anderen neuen oder geänderten Standards zu keinen wesentlichen Auswirkungen.

- > Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2015-2017
- > IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“
- > IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“
- > IFRS 9 „Finanzinstrumente“
- > IFRS 16 „Leasingverhältnisse“
- > IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung“

### IFRS 16

Vonovia hat den neuen Leasingstandard IFRS 16 erstmalig zum 1. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode im Sinne der Übergangsvorschriften angewendet. Demzufolge wurde der kumulierte Effekt aus der Erstanwendung des IFRS 16 als Anpassung des Eröffnungsbilanzwerts der Gewinnrücklagen/Nicht beherrschenden Anteile erfasst. Vergleichsinformationen wurden nicht angepasst.

Insgesamt wurden zum 1. Januar 2019 Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 335,1 Mio. € und Nutzungsrechte in Höhe von 1.032,1 Mio. € angesetzt. Der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz aller zum 1. Januar 2019 angesetzten Leasingverbindlichkeiten beträgt 2,3 %.

Der Unterschied zwischen Leasingverbindlichkeiten und Nutzungsrechten resultierte im Wesentlichen aus der Fair-Value-Bewertung der Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen nach IAS 40. Dabei wurden bisher bereits in den Investment Properties enthaltene Erbbaurechte in Höhe von 732,0 Mio. € in die Nutzungsrechte innerhalb der Investment Properties umgegliedert.

Der verbliebene kumulierte Effekt aus der Erstanwendung des IFRS 16 in Höhe von -35,0 Mio. € (-24,1 Mio. € nach Berücksichtigung latenter Steuern) wurde als Anpassung des Eröffnungsbilanzwerts der Gewinnrücklagen/Nicht beherrschenden Anteile erfasst. Der Effekt resultiert aus der unterschiedlichen Abzinsung der Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit Erbbaurechtsverträgen. Aufgrund der IAS 40-Bewertung der Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen wird der Fair Value der Nutzungsrechte mittels immobilienspezifischer Abzinsungssätze ermittelt. Die Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechtsverträgen werden hingegen mithilfe laufzeitabhängiger Grenzfremdkapitalzinssätze berechnet.

in Mio. €

Nutzungsrechte innerhalb der Investment Properties	949,9
Nutzungsrechte innerhalb der Sachanlagen	82,2
<b>Nutzungsrechte zum 1. Januar 2019</b>	<b>1.032,1</b>
Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	-335,1
Fair Value der Erbbaurechtsverträge innerhalb der Investment Properties zum 1. Januar 2019	-732,0
<b>Kumulierter Eigenkapitaleffekt zum 1. Januar 2019 (vor lat. St.)</b>	<b>-35,0</b>
Latente Steuern aus der Erstanwendung des IFRS 16	10,9
<b>Kumulierter Eigenkapitaleffekt zum 1. Januar 2019 (nach lat. St.)</b>	<b>-24,1</b>

Die neu hinzugekommenen Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 335,1 Mio. € wurden in der Bilanzposition **Verbindlichkeiten aus Leasing** ausgewiesen und entfielen mit 251,6 Mio. € im Wesentlichen auf Erbbaurechtsverträge. Der Großteil der neu hinzugekommenen Nutzungsrechte wurde innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesen und resultierte neben Zwischenmietverträgen (1,4 Mio. €) vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (948,5 Mio. €). Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 82,2 Mio. € wurden in der Bilanzposition **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassten im Wesentlichen Nutzungsrechte aus der Anmietung eines Grundstücks zur Errichtung einer selbst genutzten Gewerbeimmobilie (26,5 Mio. €), aus geschlossenen Anmietungsverträgen (22,8 Mio. €), aus Wärmelieferverträgen (16,5 Mio. €) sowie aus KFZ-Leasingverträgen (11,8 Mio. €).

Wärmelieferverträge mit einer festen Laufzeit sowie das Immobilienobjekt Spree-Bellevue, die bis zum 31. Dezember 2018 als Finanzierungsleasingverhältnisse nach den Vorschriften des IAS 17 bilanziert wurden, werden seit dem 1. Januar 2019 nach den Vorschriften des IFRS 16 bilanziert. Zum Übergangszeitpunkt wurden die Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten aus den zuvor genannten Verträgen in Höhe der Buchwerte vom 31. Dezember 2018 (Nutzungsrechte: 75,7 Mio. €; Leasingverbindlichkeiten: 99,4 Mio. €) angesetzt.

### **Kumulierter Effekt aus der Erstanwendung des IFRS 16 innerhalb der Gewinnrücklagen/Nicht beherrschenden Anteile zum 1. Januar 2019**

in Mio. €

<b>Barwert der Mindestleasingzahlungen zum 31. Dezember 2018</b>	343,1
Im Jahr 2019 ausgelaufene Leasingverhältnisse (Short-Term)	-2,9
Keine Leasingverhältnisse nach IFRS 16	-5,1
<b>Barwert der Operating-Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019</b>	335,1
Verpflichtungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen zum 1. Januar 2019	99,4
<b>Barwert der gesamten Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019 nach IFRS 16</b>	434,5

Der Barwert der im Konzernanhang zum 31. Dezember 2018 ausgewiesenen Leasingverpflichtungen nach IAS 17 weicht von dem Barwert der zum 1. Januar 2019 angesetzten Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 ab. Die Abweichung resultiert neben Leasingverpflichtungen aus in 2019 ausgelaufenen Leasingverhältnissen (Short-Term) vor allem aus solchen Leasingverträgen, die im Sinne des Right-of-Use-Modells kein Leasingverhältnis gemäß IFRS 16 darstellen.

### **IFRIC 23**

IFRIC 23 stellt die Anwendung von Ansatz- und Bewertungsvorschriften des IAS 12, wenn Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung besteht, klar. Für den Ansatz und die Bewertung sind Schätzungen und Annahmen zu treffen, z.B. ob eine Einschätzung gesondert oder zusammen mit anderen Unsicherheiten vorgenommen wird, ein wahrscheinlicher oder erwarteter Wert für die Unsicherheit herangezogen wird und ob Änderungen im Vergleich zur Vorperiode eingetreten sind. Das Entdeckungsrisiko ist für die Bilanzierung unsicherer Bilanzpositionen unbeachtlich. Die Bilanzierung erfolgt unter der Annahme, dass die Steuerbehörden den fraglichen Sachverhalt untersuchen und ihnen alle relevanten Informationen vorliegen. Hierbei ist zu beachten, dass die Würdigung durch steuerliche Behörden im In- und Ausland nicht einfach vorherzusehen ist. Aus der Erstanwendung von IFRIC 23 haben sich im Konzernabschluss keine Änderungen im Vergleich zur Vorperiode ergeben.

## ***Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden***

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2019 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:

<b>Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards</b>	<b>Verpflichtende Anwendung für Vonovia ab</b>
Anpassungen der Querverweise auf das Rahmenkonzept in IFRS Standards	01.01.2020
<b>Änderungen der Standards</b>	
IAS 1 und IAS 8	„Darstellung des Abschlusses“ und „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehlern“
IAS 39, IFRS 7 und IFRS 9	„Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“, „Finanzinstrumente: Angaben“ und „Finanzinstrumente“
IFRS 3	„Unternehmenszusammenschlüsse“
<b>Neue Standards</b>	
IFRS 17	„Versicherungsverträge“
* Noch nicht gebilligt.	

## ***Schätzungen und Annahmen***

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichen den Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst. Konkrete Schätzungen und Annahmen, die sich auf einzelne Abschlussposten beziehen, werden zusätzlich in den jeweiligen Kapiteln des Konzernanhangs erläutert.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen 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 Infor-

mationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift Vonovia auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) findet sich in Kapitel [D28] Investment Properties.

Für die als Investment Properties im Bestand von Vonovia befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsquoten, können die Bewertung von Investment Properties beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von Vonovia wesentlich beeinflussen.

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Wie in Kapitel [D26] Immaterielle Vermögenswerte dargestellt, überprüft Vonovia jährlich und sofern irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte eingetreten ist. Dann ist der erzielbare Betrag der Gruppe der zahlungsmittelgenerieren-

den Einheiten zu schätzen. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Die Bestimmung des Nutzungswerts beinhaltet die Vornahme von Anpassungen und Schätzungen bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Cashflows. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die zur Berechnung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachteilig beeinflussen könnte.

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und, ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessensentscheidungen über künftige Ereignisse enthalten. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den 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 ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

Im Rahmen der Anwendung des IFRS 15 können die Bestimmung des Zeitpunkts der Erfüllung einer Leistungsverpflichtung sowie die Bestimmung des Leistungsfortschritts bei der zeitraumbezogenen Erlöserfassung ermessensbehaftet sein.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

## **Wahlrechts- und Ermessensausübungen**

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Investment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- > Vonovia bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- > Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Im Rahmen der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 können Ermessensentscheidungen notwendig sein, die sich auf die voraussichtlichen Umsatzerlöse, die Gesamtkosten eines Projekts sowie den Fertigstellungsgrad beziehen. Diese haben Auswirkungen auf die Höhe und die zeitliche Verteilung der Umsatzerlöse.
- > Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- > Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
- > Die Entscheidung, wie eine Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
- > Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe einzelner zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermessensbehaftet sein. Die im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter, wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate, können ebenfalls ermessensbehaftet sein.  
Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation“ (IAS 36.86) kann es sich bei dem Abgang des Geschäfts- oder Firmenwerts im Rahmen von Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
- > Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder

geographischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann es sich bei einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.

> Die bilanzielle Abbildung eines verpflichtenden Erwerbs von nicht beherrschenden Anteilen nach dem Kontroll erwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen 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 Erwerbstichtag rückwirkend anzupassen, sodass es zu einer Veränderung der übertragenen Gegenleistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerts kommt.

## 9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die im Rahmen des Ankaufs von Hembla verlängerte zweite Annahmefrist endete am 8. Januar 2020. Während dieser Annahmefrist wurde das Angebot von weiteren Aktionären von Hembla angenommen, die insgesamt 1.204.821 Hembla-Aktien der Klasse B hielten, was rund 1,0 % der gesamten Stimmrechte und rund 1,3 % des Aktienkapitals entspricht. Nach Ablauf der verlängerten Annahmefrist und nach Abwicklung am 9. Januar 2020 besitzt HomeStar damit insgesamt 6.136.989 Aktien der Klasse A und 82.487.247 Aktien der Klasse B, was rund 96,3 % der gesamten Stimmrechte und rund 95,4 % des Grundkapitals an Hembla entspricht. Darüber hinaus wurden bis zum 25. Februar 2020 weitere 242.333 Aktien der Klasse B am Markt erworben. Im Zuge des Delisting-Verfahrens wurde der letzte Handelstag von der Nasdaq Stockholm für Hembla-Aktien am 10. Januar 2020 umgesetzt.

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 30. Januar 2020 die bis März 2026 laufende EMTN-Anleihe in Höhe von 500 Mio. € um 200 Mio. € erhöht. Die Vonovia Finance B.V. hat im Februar 2020 für die Vonovia eine besicherte Finanzierung über 300 Mio. € mit einer 10-jährigen Laufzeit bei der Landesbank Baden-Württemberg aufgenommen.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Da die Verfassungskonformität des Gesetzes umstritten ist, sind bereits verschiedene Klagen, u. a. vor dem

Bundesverfassungsgericht, angekündigt. Es ist mit einer gerichtlichen Überprüfung zu rechnen.

Das Gesetz regelt einen Mietenstopp für fünf Jahre, wobei die bis zum 18. Juni 2019 wirksam nach BGB vereinbarte Miete nicht überschritten werden darf. Ausnahmen betreffen Neubauten ab 2014, Trägerwohnungen, öffentlich geförderten Wohnungsneubau, Wohnheime sowie unbewohnbaren Wohnraum, der entsprechend wiederhergestellt wird. Ferner ist eine Regelung zu Mietobergrenzen geschaffen worden. Diese Obergrenzen reichen von 3,92 bis 9,80 €/m<sup>2</sup> und orientieren sich im Kern an den Mieten des Berliner Mietspiegels 2013. Eine überhöhte Miete ist außerdem grundsätzlich auf das zulässige Niveau abzusenken, was neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes vorzunehmen ist. Modernisierungen, auch notwendige energetische Sanierungen, dürfen nur in Höhe von 1,00 €/m<sup>2</sup> umgelegt werden.

Es besteht das Risiko, dass sich insbesondere in Abhängigkeit der verfassungsmäßigen Gültigkeit des Mietendeckels zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen reduzieren, was sich auf die Verkehrswerte auswirken könnte. Über die ausgewiesenen Sensitivitäten im Konzernanhang sind mögliche Auswirkungen abschätzbar. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass sich eine rückläufige Leerstandsquote und Fluktuation sowie geringere Renditeanforderungen von Investoren (Yield Compression) kompensatorisch auf die Verkehrswerte auswirken werden. Aktuell sind keine Auswirkungen auf die Verkehrswerte erkennbar.

## Abschnitt (B): Periodenerfolg

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der im Vorjahr erfolgten Akquisitionen nur bedingt vergleichbar.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung** beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend 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. Der Ausweis erfolgt unsalidiert gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells von Vonovia, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht, und weil Vonovia vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat Vonovia zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche).

Bei **Immobilienverkäufen** erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei Vonovia verbleiben. Für verbleibende Restverpflichtungen wird eine Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko erfasst.

**Aufwendungen** werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

### 10 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2018	2019
Mieteinnahmen	1.897,8	2.077,9
Betriebskosten	750,1	762,9
<b>Erlöse aus der Vermietung</b>	<b>2.647,9</b>	<b>2.840,8</b>
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	60,3	69,9
	<b>2.708,2</b>	<b>2.910,7</b>

### 11 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2018	2019
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	761,4	227,1
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-597,6	-158,0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>163,8</b>	<b>69,1</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	336,1	283,6
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-336,1	-283,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	68,5	59,7
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>68,5</b>	<b>59,7</b>
	<b>232,3</b>	<b>128,8</b>

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2019 zu einem positiven Ergebnis von 59,7 Mio. € (2018: 68,5 Mio. €).

### 12 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)** werden entweder zeitpunkt- oder zeitraumbezogen realisiert, sobald der Kunde die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangt. Wird mit Abschluss des beurkundeten Kaufvertrags die Verfügungsgewalt im Sinne des IFRS 15.35(c) bereits vor oder während der Erstellungsphase auf den Kunden übertragen, sind die Umsatzerlöse ab diesem Zeitpunkt zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts zu erfassen. Der Ausweis des in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallenden Vorratsvermögens (Contract Assets) erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Vertragssalden, die voraussichtlich kürzer als ein Jahr bestehen, werden nicht um den Zeitwert des Gelds angepasst.

Außerordentliche Rückgabe- oder Rücktrittsrechte sind in den Verträgen über Verkäufe von Wohnungen aus dem Developmentgeschäft nicht gesondert vereinbart und richten sich daher nach den jeweils einschlägigen rechtlichen Bestimmungen. Gleichtes gilt für Gewährleistungszusagen, die daher nicht als separater Vertragsbestandteil im Sinne des IFRS 15 zu behandeln sind. Bestehende Gewährleistungsansprüche sind stets entsprechend den Regelungen des IAS 37 bilanziell berücksichtigt.

Kosten zur Anbahnung von Verträgen mit Kunden werden entsprechend IFRS 15.94 unmittelbar bei ihrem Entstehen als Aufwand erfasst, da der Abschreibungszeitraum im Regelfall nicht mehr als ein Jahr betragen würde. Bei den Kosten handelt es sich insbesondere um Maklerprovisionen.

Bei der **zeitraumbezogenen Umsatzerfassung** ist eine Einschätzung des Fertigstellungsgrads bzw. Leistungsfortschritts vorzunehmen. Zu dessen Ermittlung wendet Vonovia die Cost-to-Cost-Methode als ein inputorientiertes Verfahren an. Dabei bestimmt sich der Leistungsfortschritt nach dem Verhältnis der bis zum Abschlussstichtag angefallenen aktivierten Auftragskosten zu den geschätzten gesamten aktivierungsfähigen Auftragsskosten.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development) in Höhe von 249,5 Mio. € (2018: 225,1 Mio. €) setzen sich zusammen aus 183,3 Mio. € (2018: 167,0 Mio. €) zeitraumbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten sowie 66,2 Mio. € (2018: 58,1 Mio. €) zeitpunktbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 59,4 Mio. € (2018: 112,5 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angesetzt. In diesem Wert sind zum Berichtsstichtag 114,2 Mio. € (2018: 73,0 Mio. €) erhaltene Anzahlungen berücksichtigt.

Den verbleibenden Leistungsverpflichtungen, die zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt sind, ist ein Transaktionspreis in Höhe von 59,0 Mio. € (2018: 59,4 Mio. €) zugeordnet. Mit der erlöswirksamen Erfassung dieser Beträge wird innerhalb der nächsten drei Geschäftsjahre gerechnet, wobei auf 2020 ein Betrag von 45,4 Mio. €, für 2021 ein Betrag von 9,3 Mio. € und für 2022 ein Betrag von 4,3 Mio. € entfällt.

### 13 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden für die Bestände in Deutschland und Österreich nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts durch die eigene Bewertungsabteilung bewertet. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Für die Bestände in Schweden erfolgt die Bewertung durch externe Gutachter. Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2019 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 4.131,5 Mio. € (2018: 3.517,9 Mio. €). Das hohe Bewertungsergebnis 2019 beruht neben der Investitionstätigkeit und der starken Entwicklung des operativen Geschäfts von Vonovia im Wesentlichen auf der aktuell hohen Marktdynamik bei Wohnimmobilien. Diese zeigt sich sowohl in der Mietpreisentwicklung, aber insbesondere auch in der Steigerung der Immobilienkaufpreise, letztere hervorgerufen unter anderem durch sinkende Renditeerwartungen (Yield Compression) auf der Nachfrageseite.

### 14 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 687,2 Mio. € (2018: 608,2 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

### 15 Materialaufwand

in Mio. €	2018	2019
Aufwendungen für Betriebskosten	702,9	729,2
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	572,3	628,9
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	105,8	104,9
<b>1.381,0</b>		<b>1.463,0</b>

### 16 Personalaufwand

in Mio. €	2018	2019
Löhne und Gehälter	423,3	436,7
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	89,8	99,0
<b>513,1</b>		<b>535,7</b>

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 3,1 Mio. € (2018: 6,8 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 2,3 Mio. € (2018: 3,0 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit 15,3 Mio. € (2018: 7,2 Mio. €) enthalten (siehe Kapitel [E38] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 37,9 Mio. € (2018: 33,2 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2019 waren 10.345 Mitarbeiter (31.12.2018: 9.923) bei Vonovia beschäftigt, der Jahresdurchschnitt betrug 10.114 Mitarbeiter (2018: 9.757). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2019 473 Auszubildende (31.12.2018: 485) bei Vonovia beschäftigt.

### 17 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2018	2019
Versicherungsentschädigungen	49,5	46,3
Auflösung von Rückstellungen	27,6	16,9
Schadenersatz und Kosten-erstattungen	10,7	12,1
Mahn- und Inkassogebühren	7,4	6,2
Auflösung von Wertberichtigungen	3,7	1,8
Übrige Sonstige	33,3	22,4
<b>132,2</b>		<b>105,7</b>

## 18 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2018	2019
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	80,1	64,2
KFZ- und Reisekosten	42,2	35,2
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	24,7	21,0
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	28,8	16,5
Kosten für Werbung	10,8	13,6
Verwaltungsdienstleistungen	10,8	12,8
Zuführung zu Rückstellungen	10,8	9,6
Versicherungsschäden	5,0	7,0
Nicht aktivierbare Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen	3,8	5,7
Verkaufskosten Immobilenvorräte	3,1	5,7
Verkaufsnebenkosten	2,8	5,6
Wertberichtigungen	1,8	4,7
Mahn- und Inkassogebühren	4,8	3,9
Gerichts- und Notarkosten	2,3	2,8
Übrige Sonstige	68,2	87,0
	<b>300,0</b>	<b>295,3</b>

## 20 Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, sowie Vorfälligkeitsentschädigungen in Zusammenhang mit Finanzierungsmaßnahmen.

in Mio. €	2018	2019
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	350,9	349,7
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	15,4	17,2
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	14,9	-18,9
Effekte aus der Bewertung von Swaps	15,4	17,9
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	8,4	28,1
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	9,1	10,0
Zinsaufwand Leasing	5,6	14,0
Sonstige Finanzaufwendungen	1,1	-0,5
	<b>420,8</b>	<b>417,5</b>

## 19 Zinserträge

in Mio. €	2018	2019
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2,2	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,6	7,0
	<b>5,8</b>	<b>8,9</b>

Die Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten Entgelte für die außerplanmäßige Rückführung von Darlehen während der Zinsfestschreibungszeit.

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das zu klassifizierende Zinsergebnis gemäß IFRS 9 über:

in Mio. €	2018	2019
Zinserträge	5,8	8,9
Zinsaufwendungen	-420,8	-417,5
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-415,0</b>	<b>-408,6</b>
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gemäß IAS 19	8,6	8,6
Zinsergebnis Rückstellungen gemäß IAS 37	0,5	1,4
Zinsergebnis Leasing	5,6	14,0
<b>Zu klassifizierendes Zinsergebnis</b>	<b>-400,3</b>	<b>-384,6</b>

Das gemäß IFRS 9 klassifizierte Zinsergebnis stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2018	2019
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	5,7	8,9
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-30,8	-35,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-375,2	-358,4
<b>Klassifiziertes Zinsergebnis</b>	<b>-400,3</b>	<b>-384,6</b>

## 21 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	2018	2019
Währungseffekte	-12,0	37,2
Beteiligungsergebnis	23,1	11,8
Transaktionskosten	-14,2	-22,9
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	1,1	-2,1
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-	-
	<b>-2,0</b>	<b>24,0</b>

Die Währungseffekte resultieren im Wesentlichen aus Finanzierungsbeziehungen mit schwedischen Tochtergesellschaften.

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 8,2 Mio. € (2018: 7,6 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Darüber hinaus sind Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 1,7 Mio. € (2018: 14,0 Mio. €) enthalten. Durch den Verkauf der Anteile an der Deutsche Wohnen SE mit Wirkung zum 1. Februar 2019 steht der im Vorjahr enthaltenen Dividende in Höhe von 13,5 Mio. € im Berichtsjahr kein korrespondierender Beteiligungsertrag mehr gegenüber.

## 22 Ertragsteuern

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Ertragsteuern** für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt.

**Aktive und passive latente Steuern** werden grundsätzlich mittels des Temporary-Konzepts in Verbindung mit der Liability-Methode für sämtliche temporären Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihnen aufrechenbare passive latente Steuern – hinsichtlich aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge unter Beachtung der Mindestbesteuerung – gegenüberstehen bzw. eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierbarer Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Aktive und passive latente Steuern werden nicht angesetzt, soweit sich die temporäre Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts als Folge eines Unternehmenszusammenschlusses oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren, ergibt.

Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde wie für 2018 auch für 2019 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 33,1 % herangezogen. Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 25,0 %, für die in Schweden ansässigen Gesellschaften liegt er bei 20,6 %.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten nicht abgezinst.

in Mio. €	2018	2019
Laufende Ertragsteuern	75,1	55,2
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-15,2	1,6
Latente Steuern – temporäre Differenzen	1.436,8	1.861,0
Latente Steuern – Verlustvorträge	-25,2	-73,2
	<b>1.471,5</b>	<b>1.844,6</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahrs ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2019 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2018: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 17,3 % (2018: 17,3 %) ergibt sich für 2019 im Inland grundsätzlich ein

Gesamtsteuersatz von 33,1% (2018: 33,1%). Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 25,0% (2018: 25,0%), für die Gesellschaften in Schweden 21,4% (2018: 22,0%). Die Vonovia Finance B.V. unterliegt mit ihren Einkünften dem niederländischen Steuerrecht; laufende Steuer fällt dort in Höhe von 3,1 Mio. € (2018: 3,1 Mio. €) an. Die weiteren in den Niederlanden ansässigen immobilienhaltenden Gesellschaften sind in Deutschland beschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Diese und die anderen ausländischen Gesellschaften zahlen in den Ansässigkeitsstaaten aus Konzernsicht unwesentliche Steuern.

Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstückskürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt. Wegen des Wegfalls der erweiterten Grundstückskürzung bei einer Reihe von BUWOG-Gesellschaften sind passive latente Steuern dort abweichend zum Vorjahr auch mit Gewerbesteuer zu bewerten. Dieser Effekt löst einen latenten Steueraufwand von 191,0 Mio. € (2018: 29,5 Mio. €) aus.

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 16,9 Mio. € (31.12.2018: 15,2 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern, noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Zum 31. Dezember 2019 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 4.040,4 Mio. € (31.12.2018: 3.949,5 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.242,8 Mio. € (31.12.2018: 2.122,5 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Im Ausland bestehen zum 31. Dezember 2019 körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 690,9 Mio. € (31.12.2018: 353,1 Mio. €) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 15,4 Mio. € (2018: 14,4 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 aus dem Zusammenschluss mit der Hembla-Gruppe.

Für in- und ausländische körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 880,3 Mio. € (31.12.2018: 1.010,1 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert, hiervon sind im Geschäftsjahr 2019 20,0 Mio. € (2018: 30,6 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 3,6 Mio. € (2018: 5,4 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 559,9 Mio. € (31.12.2018: 660,6 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 12,2 Mio. € im Geschäftsjahr 2019 neu entstanden (2018: 29,4 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 2,0 Mio. € (2018: 4,6 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf bereits im Vorjahr bestehende temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2019 zu Erträgen in Höhe von 22,6 Mio. € (2018: 10,0 Mio. €).

Latente Steuern auf Zinsvorträge werden aktiviert, soweit es wahrscheinlich ist, dass der Zinsvortrag in der Zukunft genutzt werden kann. Aufgrund der Kapitalstruktur des Konzerns ist die Nutzung eines Zinsvortrags in der Zukunft nicht wahrscheinlich. Deshalb werden auf inländische Zinsvorträge in Höhe von 919,9 Mio. € (31.12.2018: 820,2 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt, hiervon sind im Geschäftsjahr 2019 150,7 Mio. € (2018: 144,7 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt im Inland 50,0 Mio. € (2018: 47,9 Mio. €). Seit 2019 gibt es in Schweden eine der deutschen Zinsschranke vergleichbare Regelung. Deshalb werden auch in Schweden auf Zinsvorträge in Höhe von 47,6 Mio. € keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Hiervon sind – wegen der Einbeziehung der Hembla-Gruppe nur im November und Dezember 2019 – im Geschäftsjahr 2019 20,6 Mio. € neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz der latenten Steuern resultierende Steuereffekt beträgt in Schweden 4,2 Mio. €.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem effektiv ausgewiesenen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem im Inland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung.

in Mio. €	2018	2019
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	3.874,4	3.138,9
Ertragsteuersatz in %	33,1	33,1
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	1.282,4	1.039,0
Gewerbesteuereffekte	-7,6	161,6
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	18,4	55,8
Steuerfreies Einkommen	-19,8	-49,4
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-10,0	-22,6
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge	57,8	59,8
Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	-10,8	-22,8
Steuereffekt aus Impairment Geschäfts- oder Firmenwert	225,5	697,3
Abweichende ausländische Steuersätze	-30,8	-68,1
Übrige Steuereffekte (netto)	-33,6	-6,0
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>1.471,5</b>	<b>1.844,6</b>
<b>Effektiver Ertragsteuersatz in %</b>	<b>38,0</b>	<b>58,8</b>

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt aus temporären Differenzen und ungenutzten Verlustvorträgen zusammen:

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019
Immaterielle Vermögenswerte	3,6	6,5
Investment Properties	4,3	1,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,6	-
Sachanlagen	1,3	35,7
Finanzielle Vermögenswerte	8,7	1,3
Sonstige Vermögenswerte	89,0	101,2
Pensionsrückstellungen	82,6	99,6
Übrige Rückstellungen	17,5	23,5
Verbindlichkeiten	183,1	134,0
Steuerliche Verlustvorträge	789,5	929,7
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>1.180,2</b>	<b>1.333,3</b>

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019
Immaterielle Vermögenswerte	22,4	19,4
Investment Properties	8.165,1	10.290,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	16,2	21,4
Sachanlagen	11,1	8,5
Finanzielle Vermögenswerte	-	0,8
Sonstige Vermögenswerte	41,2	118,9
Übrige Rückstellungen	54,9	78,4
Verbindlichkeiten	47,1	8,0
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>8.358,0</b>	<b>10.546,1</b>
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>7.177,8</b>	<b>9.212,8</b>

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019
Aktive latente Steuern	54,1	59,3
Passive latente Steuern	7.231,9	9.272,1
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>7.177,8</b>	<b>9.212,8</b>

Der Zuwachs an passiven latenten Steuern stammt überwiegend aus Investment Properties.

Die Veränderung des Bestands latenter Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2018	2019
in Mio. €		
<b>Überhang Passive latente Steuern zum 1. Januar</b>	<b>5.312,3</b>	<b>7.177,8</b>
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	1.411,7	1.787,7
Latente Steuern in Zusammenhang mit Erst- und Entkonsolidierungen	459,0	278,3
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf EK-Instrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden	0,9	-4,3
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-2,7	-17,5
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-2,0	0,7
Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern auf abgegrenzte Kapitalbeschaffungskosten in Zusammenhang mit der Begebung eines Hybrids mit unbegrenzter Laufzeit	-0,5	-0,2
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten für Kapitalerhöhungen	-3,6	-2,2
Effekte aus der Währungsumrechnung	2,4	3,2
Umstellung IFRS 16	-	-10,9
Sonstiges	0,3	0,2
<b>Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember</b>	<b>7.177,8</b>	<b>9.212,8</b>

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 27.785,0 Mio. € (31.12.2018: 22.416,7 Mio. €) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5% der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der deutschen Besteuerung unterliegen, sodass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

## Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

### 23 Segmentberichterstattung

Vonovia ist ein integriertes, europaweit agierendes Wohnimmobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Dazu tragen eine werterhöhende Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände, wertschaffende Investitionen in die bestehenden Immobilien, der Bau neuer Wohngebäude sowie der Verkauf einzelner Wohnungen, ein aktives Portfoliomanagement und ein Servicegeschäft rund um die Immobilie bei. Für Zwecke der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir die vier Geschäftssegmente **Rental, Value-add, Recurring Sales** und **Development**. Im Rahmen dieser Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment **Sonstiges** ausgewiesen. Dieses beinhaltet ausschließlich den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-core Disposals), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen.

Im Segment **Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Es umfasst unsere Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden. Die Zusammenfassung unserer Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Bewirtschaftungsgebiets in den drei Ländern. Dies gilt sowohl für die Art der Leistungserbringung und die jeweiligen Dienstleistungsprozesse des Bewirtschaftungsgeschäfts sowie für die Kunden im Wohnungsmietmarkt und die Art der Kundenakquisition. Insgesamt ist der Wohnungsmietmarkt in allen drei Ländern durch Wohnungsknappheit gekennzeichnet und durch gesetzliche Vorgaben reguliert, sodass sich dadurch langfristig ähnliche Renditeerwartungen ergeben.

Im Segment **Value-add** bündeln wir alle wohnungsnahen Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Diese Dienstleistungen umfassen zum einen Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen für unsere Immobilien und zum anderen Dienstleistungen, die einen engen Bezug zum Vermietungsgeschäft haben. Wir ordnen dem Segment Value-add die Aktivitäten der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, das Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, das Kabel-TV-Geschäft, die Messdienstleistungen, die Energielieferung sowie unsere Versicherungsdienstleistungen zu. Die Energielieferung ist eine neue Dienstleistung, die wir seit 2018 unseren Mietern anbieten.

Das **Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio. Die Zusammenfassung unserer Verkaufstätigkeiten in Deutschland und Österreich zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in den beiden Ländern. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-core Disposals). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte **Sonstiges** aus.

Das Segment **Development** fasst die Developmentaktivitäten länderübergreifend zusammen und beinhaltet die Projektentwicklung neuer Wohngebäude. Die Zusammenfassung unserer Developmentaktivitäten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des

Geschäfts in den drei Ländern. Das Geschäft umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten. Schwerpunkte der Projektentwicklung sind aktuell Berlin, Hamburg und Wien. Die Zusammenfassung unserer Developmenttätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in den drei Ländern. Das Adjusted EBITDA des Segments Development beinhaltet den Fair Value Step-up für in der Berichtsperiode fertiggestellte Objekte, die in den eigenen Bestand übernommen wurden.

Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controlling-System gewährleistet, dass Ressourcen effizient allokiert werden und deren erfolgreicher Einsatz regelmäßig überwacht wird. Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis der beschriebenen Segmentierung. Vermögens- und Schuldpositionen werden nicht nach Segmenten differenziert berichtet. Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf den IFRS Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger von Vonovia überwacht anhand der Segmentumsätze sowie anhand des Adjusted EBITDA den Beitrag der Segmente zum Unternehmenserfolg.

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2019</b>								
<b>Segmenterlöse</b>	2.074,9	1.677,3	365,1	249,5	4.366,8	145,6	-841,5	3.670,9
davon externe Erlöse	2.074,9	248,4	365,1	249,5	2.937,9	145,6	587,4	3.670,9
davon interne Erlöse		1.428,9			1.428,9	-	-1.428,9	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-302,9		-302,9	-138,7		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			44,5		44,5	13,0		
Aufwendungen für Instandhaltung	-308,9				-308,9			
Herstellkosten Development				-197,3	-197,3			
Operative Kosten	-328,6	-1.531,0	-14,8	-26,6	-1.901,0	-8,4	797,6	
Bewertungsergebnis Neubau/ Development to hold				58,9	58,9		-58,9	
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	1.437,4	146,3	91,9	84,5	1.760,1	11,5	-102,8	1.668,8
Sondereinflüsse							-93,1	
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien							2,2	
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen							1,7	
<b>EBITDA IFRS</b>								1.579,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								4.131,5
Abschreibungen und Wertminderungen							-2.175,8	
Erträge aus übrigen Beteiligungen							-11,8	
Zinserträge							8,9	
Zinsaufwendungen							-417,5	
Übriges Finanzergebnis							24,0	
<b>EBT</b>								3.138,9
Ertragsteuern							-1.844,6	
<b>Periodenergebnis</b>								1.294,3

\* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Vonovia abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2018</b>								
Segmenterlöse	1.894,2	1.462,2	356,1	225,1	3.937,6	741,4	-648,2	4.030,8
davon externe Erlöse	1.894,2	203,9	356,1	225,1	2.679,3	741,4	610,1	4.030,8
davon interne Erlöse		1.258,3			1.258,3		-1.258,3	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-298,5		-298,5	-635,2		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			35,7		35,7	32,3		
Aufwendungen für Instandhaltung	-289,7				-289,7			
Herstellkosten Development				-181,8	-181,8			
Operative Kosten	-289,4	-1.341,0	-14,2	-22,6	-1.667,2	-9,3	609,4	
Bewertungsergebnis Neubau/ Development to hold				18,7	18,7		-18,7	
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.315,1</b>	<b>121,2</b>	<b>79,1</b>	<b>39,4</b>	<b>1.554,8</b>	<b>129,2</b>	<b>-57,5</b>	<b>1.626,5</b>
Sondereinflüsse							-106,6	
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien							0,5	
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen							14,0	
<b>EBITDA IFRS</b>								<b>1.534,4</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties							3.517,9	
Abschreibungen und Wertminderungen							-737,9	
Erträge aus übrigen Beteiligungen							-23,1	
Zinserträge							5,8	
Zinsaufwendungen							-420,8	
Übriges Finanzergebnis							-2,0	
<b>EBT</b>								<b>3.874,3</b>
Ertragsteuern							-1.471,5	
<b>Periodenergebnis</b>								<b>2.402,8</b>

\* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Vonovia abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development jeweils ein Adjusted EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total des Konzerns. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen die Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte inklusive Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt).

Für den Berichtszeitraum stellten sich die Sondereinflüsse im Einzelnen wie folgt dar:

in Mio. €	2018	2019
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	87,8	48,2
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	0,8	27,6
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	18,3	13,2
Refinanzierung und Eigenkapital- maßnahmen	-0,3	4,1
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>106,6</b>	<b>93,1</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen.

Die Aufgliederung der konzernexternen Erlöse aus Verträgen mit Kunden (gemäß IFRS 15.114f.) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
<b>01.01.-31.12.2019</b>						
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	626,4	0,6	-	0,3	-	627,3
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	184,9	-	42,2	227,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	-	-	249,5	-	249,5
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	20,3	49,6	-	-	-	69,9
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>646,7</b>	<b>50,2</b>	<b>184,9</b>	<b>249,8</b>	<b>42,2</b>	<b>1.173,8</b>
davon zeitraumbezogen				183,6		183,6
davon zeitpunktbezogen	646,7	50,2	184,9	66,2	42,2	990,2
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	2.074,9	1,9	-	1,1	-	2.077,9
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	135,6	-	-	-	-	135,6
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	180,2	-	103,4	283,6
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>2.210,5</b>	<b>1,9</b>	<b>180,2</b>	<b>1,1</b>	<b>103,4</b>	<b>2.497,1</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2.857,2</b>	<b>52,1</b>	<b>365,1</b>	<b>250,9</b>	<b>145,6</b>	<b>3.670,9</b>

\* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
<b>01.01.-31.12.2018</b>						
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	632,0	0,9	-	-	-	632,9
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	186,0	-	575,4	761,4
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	-	-	225,1	-	225,1
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	14,6	45,7	-	-	-	60,3
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>646,6</b>	<b>46,6</b>	<b>186,0</b>	<b>225,1</b>	<b>575,4</b>	<b>1.679,7</b>
davon zeitraumbezogen				167,0		167,0
davon zeitpunktbezogen	646,6	46,6	186,0	58,1	575,4	1.512,7
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.894,2	3,6	-	-	-	1.897,8
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	117,2	-	-	-	-	117,2
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	170,1	-	166,0	336,1
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>2.011,4</b>	<b>3,6</b>	<b>170,1</b>	<b>-</b>	<b>166,0</b>	<b>2.351,1</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2.658,0</b>	<b>50,2</b>	<b>356,1</b>	<b>225,1</b>	<b>741,4</b>	<b>4.030,8</b>

\* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

Die externen Erlöse und langfristigen Vermögenswerte, ausgenommen von Finanzinstrumenten, latente Steueransprüche, Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie Rechte aus Versicherungsverträgen teilen sich wie

folgt auf das Herkunftsland von Vonovia sowie Drittländer auf. Die Erlöse und das Vermögen werden auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit zugeordnet.

in Mio. €	Externe Erlöse		Vermögen	
	2018	2019	31.12.2018	31.12.2018
Deutschland	3.598,6	3.087,0	42.670,5	44.969,4
Österreich	345,9	415,6	2.789,5	3.067,9
Schweden	59,5	168,1	1.977,0	6.777,8
Frankreich	0,0	0,0	87,0	104,1
Sonstige Länder	26,8	0,2	61,5	88,1
<b>Summe</b>	<b>4.030,8</b>	<b>3.670,9</b>	<b>47.585,5</b>	<b>55.007,3</b>

## 24 Ergebnis pro Aktie

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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.

	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	2.266,5	1.147,0
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	505.720.971	532.734.172
<b>Ergebnis pro Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>4,48</b>	<b>2,15</b>

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

## 25 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 der Vonovia SE in Höhe von 912.721.577,83 € einen Betrag in Höhe von 851.369.569,27 € auf die 542.273.611 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2019 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 1,57 € pro Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 61.352.008,56 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2019 hinausgehen.

Wie für das Geschäftsjahr 2018 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahrs 2019, zahlbar nach der Hauptversammlung im Mai 2020, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

## Abschnitt (D): Vermögen

### 26 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kundenstamm und Wettbe- werbsverbot	Markenrechte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>						
Stand: 1. Januar 2019	68,3	6,7	8,5	66,6	3.860,9	4.011,0
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	3,5	-	-	-	744,7	748,2
Zugänge	17,0	1,5	1,9	-	-	20,4
Abgänge	-8,0	-	-	-	-	-8,0
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung	0,1	-	-	-	9,1	9,2
Umbuchungen	4,8	-3,1	-	-	-	1,7
Stand: 31. Dezember 2019	85,7	5,1	10,4	66,6	4.614,7	4.782,5
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2019	41,6	4,9	2,8	-	1.018,5	1.067,8
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0,7	-	-	-	-	0,7
Abschreibungen des Berichtsjahres	11,9	1,3	0,9	-	-	14,1
Wertminderung	-	-	-	-	2.103,5	2.103,5
Abgänge	-8,0	-	-	-	-	-8,0
Umbuchungen	3,5	-3,1	-	-	-	0,4
Stand: 31. Dezember 2019	49,7	3,1	3,7	-	3.122,0	3.178,5
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2019	36,0	2,0	6,7	66,6	1.492,7	1.604,0
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>						
Stand: 1. Januar 2018	37,3	6,5	12,1	-	2.950,8	3.006,7
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	19,6	-	-	66,6	906,4	992,6
Zugänge	17,5	1,0	-	-	-	18,5
Abgänge	-9,6	-0,8	-3,6	-	-	-14,0
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung	-	-	-	-	3,7	3,7
Umbuchungen	3,5	-	-	-	-	3,5
Stand: 31. Dezember 2018	68,3	6,7	8,5	66,6	3.860,9	4.011,0
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2018	23,7	3,3	5,3	-	337,3	369,6
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	9,1	-	-	-	-	9,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	15,7	2,4	1,1	-	-	19,2
Wertminderung	-	-	-	-	681,2	681,2
Abgänge	-9,3	-0,8	-3,6	-	-	-13,7
Umbuchungen	2,4	-	-	-	-	2,4
Stand: 31. Dezember 2018	41,6	4,9	2,8	-	1.018,5	1.067,8
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2018	26,7	1,8	5,7	66,6	2.842,4	2.943,2

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Erworbenes sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. **Selbst erstellte sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden zu fortgeführten Herstellungskosten bilanziert, sofern die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Identifizierte erworbene Markenrechte besitzen eine unbestimmte Nutzungsdauer und unterliegen einem regelmäßigen Werthaltigkeitstest. Alle übrigen sonstigen immateriellen Vermögenswerte von Vonovia weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

**Sonstige immaterielle Vermögenswerte und Vermögenswerte des Sachanlagevermögens** werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten. Mindestens einmal im Jahr erfolgt eine Prüfung der Werthaltigkeit. Eine Wertminderung wird erfasst, wenn der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderungsprüfung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand wird dann wieder aufgehoben, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) herangezogen wurden. Der Buchwert des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) wird auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Der Buchwert ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (bzw. die ZGE) in Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

## Kundenbeziehungen und ähnlichen Werte

Im Rahmen der Kaufpreisallokation der BUWOG-Gruppe wurde der Markenname „BUWOG“ für das Entwicklungsgeschäft als wesentlicher Vermögenswert mit unbestimmter Nutzungsdauer identifiziert und unverändert mit einem Wert von 66,6 Mio. € angesetzt.

## Geschäfts- oder Firmenwerte

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Ein **Geschäfts- oder Firmenwert** ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses als Überschuss der Anschaffungskosten für die Anteile an einem Unternehmen bzw. einer Unternehmensgruppe über das erworbene anteilige Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus den gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden jährlich auf Wertminderung überprüft. Eine Überprüfung wird außerdem vorgenommen, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die auf eine Wertminderung hindeuten.

Die Überprüfung auf Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt auf der Ebene von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) oder einer Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit ist die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse erzeugt, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder einer anderen Gruppe von Vermögenswerten sind. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, wird den ZGE bzw. Gruppen von ZGE zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen.

Bei Vonovia erfüllt grundsätzlich jede Immobilie die Voraussetzungen einer ZGE. Diese werden im Rahmen der operativen Steuerung zunächst zu geographisch strukturierten Business Units und dann zu regionalen Geschäftsbereichen zusammengefasst. Da die regionalen Geschäftsbereiche die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens darstellen, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, wird der Impairment Test auf Ebene der Geschäftsbereiche und damit in Übereinstimmung mit IAS 36.80 für eine Gruppe von ZGE durchgeführt. Die erworbenen Vermögenswerte werden anhand der geografischen Lage der Immobilien den regionalen Geschäftsbereichen zugeordnet. Eine weitere Gruppe von ZGE, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Value-add (vormals „Value-add Business“). Die dritte Gruppe von ZGE, auf die Goodwill allokiert und für Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Development.

Die Gruppen von ZGE, denen Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet wurden, werden einer regelmäßigen Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Hierzu ist der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der Gruppen von ZGE zu vergleichen. Der erzielbare Betrag der Gruppen von ZGE ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswerts werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinnt. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die gegenwärtige Marktbewertung des Zinseffekts und die speziellen Risiken der Geschäftsbereiche bzw. der Segmente Value-add und Development.

Wurde einer Gruppe von ZGE ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet und liegt deren Buchwert über dem erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrags abzuschreiben. Ein darüber hinausgehender Wertminderungsbedarf wird grundsätzlich buchwertproportional auf die anderen Vermögenswerte der Gruppen von ZGE verteilt, wobei der jeweilige beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten nicht unterschritten werden darf.

Ein realisierter Wertminderungsaufwand im Rahmen der Bewertung eines Geschäfts- oder Firmenwerts wird in Folgejahren nicht aufgeholt.

## Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten

in Mio. €	Segment Rental									Segment Value-add	Segment Development	nicht allokiert	Konzern
	GB Nord	GB Ost	GB Südost	GB West	GB Mitte	GB Süd	GB Zentral	GB Schwei-den					
Geschäfts- oder Firmenwerte 2018	333,5	-	435,6	680,8	501,3	290,8	19,2	196,6	278,5	106,1	-	-	2.842,4
Zugang durch Akquisitionen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	744,7	744,7
Reallokation	73,7	105,2	-	-257,0	-	93,8	-15,7	-	-	-	-	-	0,0
Abgang durch Wertminderung	-333,5	-105,2	-435,6	-339,8	-501,3	-384,6	-3,5	-	-	-	-	-	-2.103,5
Wertänderung durch Wechselkurseffekte	-	-	-	-	-	-	-	-3,7	-	-	-	12,8	9,1
Geschäfts- oder Firmenwerte 2019	73,7	0,0	0,0	84,0	0,0	0,0	0,0	192,9	278,5	106,1	757,5	757,5	1.492,7
WACC vor Steuern 31.12.2019 in %	3,8	-	-	3,8	-	-	-	3,8	4,1	4,8	-	-	-
WACC vor Steuern 30.06/01.07.2019 in % *	4,8	4,8	4,9	4,9	4,9	4,8	4,8	-	-	-	-	-	-
WACC vor Steuern 31.12.2018 in %	4,5	4,5	4,6	4,6	4,6	4,5	4,5	4,7	5,1	6,6	-	-	-
Geplante nachhaltige Wachstumsrate 2019 in %	1,0	-	-	0,9	-	-	-	1,0	1,0	1,0	-	-	1,0
Geplante nachhaltige Wachstumsrate 2018 in %	1,0	1,1	1,0	0,8	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	1,0

\* Für Schweden, Value-add und Development wurde kein Triggering Event festgestellt, daher erfolgte zum Stichtag keine WACC-Ermittlung.

Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen zum 31. Dezember 2019 1.492,7 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 haben sich die Geschäfts- oder Firmenwerte damit um 1.349,7 Mio. € vermindert. Die Veränderung resultiert aus einer Wertminderung in Höhe von 2.103,5 Mio. € sowie gegenläufig einem Zugang durch die Akquisition der Hembla AB in Höhe von 744,7 Mio. € und einem positiven Effekt aufgrund von Währungsänderungen der schwedischen Krone in Höhe von 9,1 Mio. €.

Ein Teil der Wertminderung in Höhe 1.901,0 Mio. € ist ein Ergebnis des im 2. Quartal 2019 durchgeföhrten Werthaltigkeitstests. Als Triggering Event i. S. d. IAS 36 wurde zum 30. Juni 2019 die Werterhöhung der Immobilienbestände in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 2.258,7 Mio. € (davon 2.056,2 Mio. € in Deutschland) in Kombination mit der zum 1. Juli 2019 durchgeföhrten Überarbeitung der Regionalstruktur innerhalb Deutschlands eingestuft.

Generell hat eine Werterhöhung der Immobilienbestände zur Folge, dass sich der Buchwert der von der Bewertung betroffenen ZGE erhöht, wodurch es im Umkehrschluss zu einer Wertberichtigung der auf die Geschäftsbereiche allokierten Geschäfts- oder Firmenwerte kommen kann.

Des Weiteren sind durch die überarbeitete Regionalstruktur ab dem 1. Juli 2019 die zwei Geschäftsbereiche Südost und Mitte entfallen, was eine Reallokation des restlichen Geschäfts- oder Firmenwerts für das Segment Rental auf die weiterhin bestehenden deutschen Geschäftsbereiche Nord, Ost, West, Süd und Zentral zum Stichtag 1. Juli 2019 erforderlich gemacht hat. Im Rahmen dieser Reallokation der deutschen Geschäftsbereiche des Segments Rental zum Stichtag 1. Juli 2019 wurde eine erneute Wertminderung in Höhe von 202,5 Mio. € vorgenommen. In den Geschäftsbereichen Ost, Süd und Zentral wurde der Geschäfts- oder Firmenwert jeweils vollständig abgeschrieben. Im Geschäftsbereich West verbleibt per 31. Dezember 2019 ein Geschäfts-

oder Firmenwert in Höhe von 84,0 Mio. €, im Geschäftsbereich Nord von 73,7 Mio. €.

Die Nutzungswerte betragen zum Stichtag 30. Juni 2019 für den Geschäftsbereich Nord 5,8 Mrd. €, für den Geschäftsbereich Südost 3,4 Mrd. € für den Geschäftsbereich West 4,8 Mrd. €, für den Geschäftsbereich Mitte 4,9 Mrd. € und Geschäftsbereich Süd 5,5 Mrd. €. Zum Stichtag 1. Juli 2019 betragen die Nutzungswerte für den Geschäftsbereich Ost 7,8 Mrd. €, für den Geschäftsbereich Süd 5,8 Mrd. € und Geschäftsbereich Zentral 0,3 Mrd. €.

Die Wertminderung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Abschreibungen und Wertminderungen erfasst.

Die im 4. Quartal 2019 durchgeführte jährliche Werthaltigkeitsprüfung führte zu keinem weiteren Wertberichtigungsbedarf.

Der vorläufige Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 757,5 Mio. €, der sich aus der Akquisition von Hembla einschließlich darauf entfallender Wechselkurseffekte ergibt, wurde dabei in Übereinstimmung mit IAS 36.84 zum 31. Dezember 2019 keinem Wertminderungstest unterzogen. Grund ist die noch fehlende Zuordnung bzw. Verteilung dieses Betrags auf die ZGE wegen der bestehenden Unsicherheit, in welcher Höhe der Geschäfts- oder Firmenwert entsteht. Sowohl einzeln als auch zusammen mit der voraussichtlich aufnehmenden ZGE Schweden ergaben sich zum Bilanzstichtag keinerlei Hinweise darauf, dass dieser Geschäfts- oder Firmenwert wertgemindert sein könnte.

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 vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzernebene abgeleitet. Wesentliche Parameter für die Ermittlung des Nutzungswerts sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) und die erwarteten Mittelzu- und -abflüsse.

Die Wachstumsrate für die ZGE des Segments Rental wurde regionalspezifisch auf Basis der Ist-Mieten ermittelt und auf 1% für das Segment in Summe begrenzt. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünfjahresplanung in Bezug auf die regionalen Geschäftsbereiche des Segments Rental sind die Steigerung der Bruttomieteinnahmen um durchschnittlich 3,3% p. a. sowie die geplante Leerstandsquote auf Niveau des Jahres 2019 am Ende des Detailplanungszeitraums.

Die Entwicklung des Segments Value-add ist im Wesentlichen geprägt durch die Ausweitung bestehender Geschäftsfelder (Handwerkerorganisation, Multimedia, WEG-Verwaltung, Smart-Metering u. a.). Dem gegenüber steht eine Steigerung der operativen Kosten unter Berücksichtigung der Inflationsrate. Die Entwicklungen dieser Werte entsprechen den Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells. Aus dem letzten Detailplanungsjahr wurden die Cashflows zur Berechnung der ewigen Rente abgeleitet.

Das Segment Development ist gekennzeichnet durch die Errichtung neuer Gebäude für den eigenen Bestand sowie durch den Verkauf an Dritte. Wesentliche Treiber für die Ergebnisse des Segments Development sind die Investitionskosten, die Anzahl der verkauften Einheiten sowie die erzielbaren Verkaufsmargen.

Für die Segmente Value-add und Development wurde eine konstante Wachstumsrate in Höhe von 1% unterstellt.

Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als Dreimonatsdurchschnitt nach der Svensson-Methode ermittelten risikolosen Zinssatz, einer Marktrisikoprämie sowie einem verschuldeten Beta. Das verschuldete Beta und die verwendeten Eigenkapitalquoten sind auf Basis eines Peer-Vergleichs bestimmt. Zudem wurden für den Geschäftsbereich Schweden und das Segment Development noch länderspezifische Kostenzuschläge ermittelt. Die wesentlichen Parameter sind in folgender Tabelle dargestellt:

## Parameter der WACC-Ermittlung

31.12.2019	Segment Rental		Segment Value-add	Segment Development
	Deutschland	Schweden		
Risikoloser Zinssatz in %	0,2	0,2	0,2	0,2
Marktrisikoprämie in %	7,75	7,75	7,75	7,75
Verschuldetes Beta	0,52	0,53	0,52	0,62
Länderspezifischer Aufschlag in %	-	0,1	-	0,1

30.06.2019/01.07.2019*	0,8	-	-	-
Risikoloser Zinssatz in %	0,8	-	-	-
Marktrisikoprämie in %	7,00	-	-	-
Verschuldetes Beta	0,64	-	-	-
Länderspezifischer Aufschlag in %	-	-	-	-

\* Für Schweden, Value-add, Development lag kein Triggering Event vor, daher keine WACC-Ermittlung zum Stichtag 30.06.2019.

## 31.12.2018

Risikoloser Zinssatz in %	1,1	1,1	1,1	1,1
Marktrisikoprämie in %	7,00	7,00	7,00	7,00
Verschuldetes Beta	0,53	0,53	0,53	0,91
Länderspezifischer Aufschlag in %	-	0,2	-	0,1

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten wird sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

	Segment Rental			Segment Value-add	Segment Development
	GB Nord	GB West	GB Schweden		
Geschäfts- oder Firmenwerte 2019 in Mio. €	73,7	84,0	192,9	278,5	106,1
Impairment setzt ein bei einem Anstieg des WACC in pp	0,3	0,4	0,7	8,6	8,3
vollständige Abschreibung bei einem Anstieg des WACC in pp	0,3	0,5	0,9	18,0	9,5

Bei einem Rückgang der geplanten nachhaltigen Wachstumsrate um 0,50 Prozentpunkte käme es im Geschäftsbereich Nord zur einer vollständigen Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 73,7 Mio. €. Im Geschäftsbereich West führt ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate in Höhe von 0,50 Prozentpunkte zu einer Wertberichtigung in Höhe von 77,0 Mio. €.

Für den Geschäftsbereich Schweden, die Segmente Value-add und Development führt ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate in Höhe von 0,50 Prozentpunkte zu keiner Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts.

## 27 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	Nutzungs-rechte (IFRS 16)	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
Stand: 1. Januar 2019	143,8	46,0	130,3	-	320,1
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	0,6	2,7	-	3,3
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	-	-	-	82,2	82,2
Zugänge	26,3	5,1	47,9	12,8	92,1
Aktivierte Modernisierungskosten	1,8	0,0	0,1	-	1,9
Erhaltene Zuschüsse	-1,0	-	-	-	-1,0
Abgänge	-0,4	-	-8,7	-1,3	-10,4
Umbuchungen von Investment Properties	3,3	-	-	-	3,3
Umbuchungen nach Investment Properties	-11,1	-	-	-	-11,1
Sonstige Umbuchungen	-	-6,1	-6,3	6,1	-6,3
Stand: 31. Dezember 2019	162,7	45,6	166,0	99,8	474,1
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand: 1. Januar 2019	6,3	20,6	42,8	-	69,7
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	0,5	1,9	-	2,4
Abschreibungen des Berichtsjahres	2,0	5,4	31,9	18,5	57,8
Wertminderungen	0,5	-	-	-	0,5
Wertaufholungen	-0,7	-	-	-	-0,7
Abgänge	-0,4	-	-8,2	-0,5	-9,1
Sonstige Umbuchungen	-	-1,4	-5,1	1,4	-5,1
Stand: 31. Dezember 2019	7,7	25,1	63,3	19,4	115,5
<b>Buchwerte</b>					
Stand: 31. Dezember 2019	155,0	20,5	102,7	80,4	358,6
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
Stand: 1. Januar 2018	104,5	43,1	77,4	-	225,0
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	21,3	0,1	5,4	-	26,8
Zugänge	22,4	3,0	66,2	-	91,6
Aktivierte Modernisierungskosten	1,6	-	-	-	1,6
Abgänge	-1,8	-0,2	-19,8	-	-21,8
Umbuchungen von Investment Properties	6,5	-	-	-	6,5
Umbuchungen nach Investment Properties	-10,7	-	-	-	-10,7
Sonstige Umbuchungen	-	-	1,1	-	1,1
Stand: 31. Dezember 2018	143,8	46,0	130,3	-	320,1
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand: 1. Januar 2018	5,0	14,8	27,6	-	47,4
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0,2	-	3,4	-	3,6
Abschreibungen des Berichtsjahres	2,2	6,0	29,5	-	37,7
Wertaufholungen	-0,5	-	-	-	-0,5
Abgänge	-0,6	-0,2	-18,9	-	-19,7
Sonstige Umbuchungen	0,0	-	1,2	-	1,2
Stand: 31. Dezember 2018	6,3	20,6	42,8	-	69,7
<b>Buchwerte</b>					
Stand: 31. Dezember 2018	137,5	25,4	87,5	-	250,4

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Gegenstände des Sachanlagevermögens** werden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden aktiviert, sofern es wahrscheinlich ist, dass Vonovia ein mit der Sachanlage verbundener, künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich geschätzt werden können.

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre, die Betriebs- und Geschäftsausstattung über drei bis 13 Jahre und die technischen Anlagen und Maschinen über fünf bis 20 Jahre abgeschrieben.

Zum 31. Dezember 2019 sind in der Position selbst genutzte Immobilien 106,2 Mio. € (31.12.2018: 83,4 Mio. €) enthalten, die im Wesentlichen Herstellungskosten für den Neubau der Vonovia Zentrale, Bochum, sowie für die BUWOG Zentrale, Wien, beinhalten.

Des Weiteren sind die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 30,6 Mio. € (31.12.2018: 35,1 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

## 28 Investment Properties

in Mio. €

<b>Stand 1. Januar 2019</b>	43.490,9
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	3.202,9
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	217,9
Zugänge	983,9
Aktivierte Modernisierungskosten	1.117,6
Erhaltene Zuschüsse	-14,2
Sonstige Umbuchungen	-2,8
Umbuchungen von Sachanlagen	11,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-3,3
Umbuchungen von Vorräten in Bau	5,4
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-21,8
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4,5
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-316,1
Abgänge	-158,2
Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-4,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	4.131,5
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	59,7
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	32,4
<b>Stand: 31. Dezember 2019</b>	<b>52.736,6</b>

<b>Stand 1. Januar 2018</b>	33.182,8
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	6.214,7
Zugänge	365,8
Aktivierte Modernisierungskosten	1.006,0
Erhaltene Zuschüsse	-2,6
Umbuchungen von Sachanlagen	10,7
Umbuchungen zu Sachanlagen	-6,5
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-323,9
Abgänge	-597,6
Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-2,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.517,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	68,5
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	33,0
<b>Stand: 31. Dezember 2018</b>	<b>43.490,9</b>

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Wenn Vonovia Immobilien erwirbt – sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder in einer separaten Transaktion –, werden diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition 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 Nutzungsrechte aus angemieteten, bebauten und unbebauten Grundstücken (Erbbaurechte) sowie aus angemieteten Wohn- und Gewerbeimmobilien (Zwischenvermietung) im Sinne des IFRS 16, die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

Investment Properties werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z. B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Werden Immobilien im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben und handelt es sich dabei um einen Geschäftsbetrieb, erfolgt die Bilanzierung entsprechend den Regelungen des IFRS 3. Transaktionskosten werden dabei als Aufwand erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Während der Phase der Grundstücks- oder Projektentwicklung (Development) kann eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert regelmäßig aufgrund der fehlenden Marktgeschäftsaktivität sowie fehlender vergleichbarer Transaktionen nicht verlässlich vorgenommen werden. Dann wird das Anschaffungskostenmodell fortgeführt, bis eine verlässliche Bewertung vorgenommen werden kann, maximal jedoch bis zur Fertigstellung der Immobilie.

Investment Properties werden in die Sachanlagen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung.

Die Zugänge im Berichtsjahr 2019 enthalten 493,0 Mio. € (2018: 86,9 Mio. €) Herstellungskosten für Neubauaktivitäten.

Die Summe der Investment Properties zum 31. Dezember 2019 umfasst Nutzungsrechte aus bilanzierten Erbbaurechts- und Zwischenvermietverhältnissen in Höhe von 1.224,8 Mio. € (siehe Kapitel [E42] Leasingverhältnisse).

Der Großteil entfällt mit 1.223,7 Mio. € auf Nutzungsrechte aus Erbbaurechten. Darin enthalten sind 78,1 Mio. € (2018: 71,0 Mio. €) Nutzungsrechte aus dem Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte 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 Fremd-

mittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75%, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile.

Unter Berücksichtigung von bereits zum 1. Januar 2019 in den Investment Properties enthaltenen Erbbaurechten in Höhe von 732,0 Mio. €, die in die Nutzungsrechte umgegliedert wurden, ergibt sich ein Zugang aus Nutzungsrechten gemäß IFRS 16 in Höhe von insgesamt 266,0 Mio. €.

Dieser setzt sich im Wesentlichen aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 in Höhe von 217,9 Mio. € sowie Zugängen aus Unternehmenszusammenschlüssen in Höhe von 38,6 Mio. € zusammen.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe Kapitel [E40] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten.

### Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 2.077,9 Mio. € (2018: 1.897,8 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 218,7 Mio. € (2018: 195,1 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation sowie Erträge aus den aktivierten Eigenleistungen. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

### Langfristige Mietverträge

Vonovia hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht kündbare Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019
<b>Summe der Mindestleasingzahlungen</b>	82,1	124,2
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	25,8	29,2
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	50,7	58,6
Fälligkeit nach 5 Jahren	5,6	36,4

### Verkehrswerte (Fair Values)

Die Bestimmung des Gesamtwerts 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 grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Erstmals erfolgte im Jahr 2019 die Bewertung des österreichischen Portfolios durch die interne Bewertungsabteilung. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Detailzeitraum prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Für die deutschen Bestände beträgt der Detailzeitraum zehn Jahre. Aufgrund der besonderen Marktsituation in Österreich und zur Abbildung der umfassenden österreichischen Mietrestriktionen, wird für ein Teilportfolio ein Verkaufsszenario mit Einzelprivatisierungen unterstellt. Zur periodengerechten Abbildung dieser Verkäufe wird der Detailzeitraum im österreichischen DCF-Modell auf 100 Jahre verlängert.

Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieter sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand sowie in Österreich durch Vertriebserlöse eines Teilportfolios zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspielen (unter anderem empirica, IVD, WKÖ), sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, empirica, Bertelsmannstiftung, Statistik Austria u.a.) abgeleitet. Die zu erwartenden Vertriebserlöse werden anhand von historischen Verkaufspreisen sowie aus Marktdaten (u.a. WKÖ, EHL) abgeleitet.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten zu nennen. Diese werden in Deutschland in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert. Die II. Berechnungsverordnung (BV) ist eine deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Diese Kostenansätze werden auch auf den österreichischen Markt übertragen. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Mietausfall sowie in Österreich Vertriebskosten. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cash-flows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird bei den deutschen Beständen der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objekt-

merkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der so ermittelte Barwert wird durch Abzug marktüblicher Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten auf den Marktwert übergeleitet. Da im österreichischen DCF-Modell der Detailzeitraum zur periodengerechten Abbildung der Verkaufsszenarien auf 100 Jahre verlängert wurde, entfällt hier die Anwendung eines Terminal Values. Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio werden u.a. abweichende Kostenansätze und marktpezifisch 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 auch Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücke mit vergebenen Erbbaurechten. Projektentwicklungen werden bis zur Baufertigstellung mit der Kostenmethode bewertet. Ist eine anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand vorgesehen, erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit dem oben beschriebenen DCF-Verfahren nach Baufertigstellung. Flächen mit Baupotenzialen im Bestand werden in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwerts bewertet. Dabei werden Abschläge insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vergebene Erbbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke.

Die Verkehrswerte (Fair Values) des Immobilienbestands von Vonovia in Deutschland und Österreich wurden zum Stichtag 31. Dezember 2019 durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt. Das Immobilienvermögen wird zusätzlich durch den unabhängigen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis weniger als 0,1% vom internen Bewertungsergebnis ab.

Für das Portfolio von Victoria Park erfolgte eine Übernahme des Ergebnisses der externen Gutachter Savills Sweden AB

in Zusammenarbeit mit Malmöbyggan Fastighetsekonomi AB. Für das Portfolio von Hembla wurden die Bewertungsergebnisse des externen Gutachters Savills Sweden AB übernommen. Die Verkehrswerte für das schwedische Portfolio wurden ebenfalls anhand eines DCF-Verfahrens ermittelt, das vergleichbar mit dem zuvor beschriebenen Verfahren von Vonovia ist.

Die vertraglich fixierte Vergütung für die Bewertungsgutachten ist unabhängig vom Bewertungsergebnis.

Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen werden zum Marktwert bilanziert. Der Marktwert der Erbbaurechtsverträge entspricht dem Barwert der marktüblichen Erbbauzinszahlungen bis zum Laufzeitende des Erbbaurechts. Diese werden von dem aktuellen Bodenwert abgeleitet. Zur Ermittlung des Barwerts werden die Erbbauzinszahlungen mit einem immobilienspezifischen Zinssatz abgeleitet.

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 53.316,4 Mio. € (31.12.2018: 44.239,9 Mio. €). Dies entspricht für die bebauten Grundstücke einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 3,1% (Gesamtbestand inklusive Schweden und Österreich; 31.12.2018: 3,4%). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 23,5 (31.12.2018: 21,5) und ein Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 1.893 € (31.12.2018: 1.677 €). Ist-Mieten-Multiplikator und Marktwert liegen für den Bestand Österreich bei 24,7 und 1.455 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2018: 23,6 und 1.346 € pro m<sup>2</sup>), für Schweden bei 17,1 und 1.899 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2018: 14,6 und 1.563 € pro m<sup>2</sup>).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Immobilienportfolio stellen sich zum 31. Dezember 2019 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

31.12.2019	Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*			
		Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon zum Verkauf gehal- tene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
Berlin		7.450,0	1,7	5,9	7.442,4
Rhein-Main-Gebiet		4.432,0	12,1	5,6	4.414,3
Rheinland		3.822,7	5,8	7,4	3.809,5
Südliches Ruhrgebiet		3.850,5	7,5	3,9	3.839,1
Dresden		3.584,8	0,0	6,1	3.578,7
Hamburg		2.762,2	6,4	2,7	2.753,1
München		2.283,3	6,2	3,8	2.273,3
Stuttgart		2.122,9	1,5	2,0	2.119,3
Kiel		2.101,9	0,0	2,6	2.099,3
Hannover		1.873,5	3,4	2,2	1.868,0
Nördliches Ruhrgebiet		1.696,9	6,7	5,3	1.684,9
Bremen		1.182,3	0,0	1,8	1.180,5
Leipzig		958,3	10,6	1,1	946,7
Westfalen		903,2	0,0	1,1	902,1
Freiburg		657,2	0,0	1,9	655,3
Sonstige strategische Standorte		2.899,8	2,8	4,2	2.892,8
<b>Gesamt strategische Standorte</b>		<b>42.581,5</b>	<b>64,7</b>	<b>57,6</b>	<b>42.459,3</b>
Non-strategic Standorte		694,7	64,6	2,0	628,1
<b>Vonovia Deutschland</b>		<b>43.276,2</b>	<b>129,3</b>	<b>59,5</b>	<b>43.087,4</b>
Vonovia Schweden**		5.642,0	0,0	0,0	5.642,0
Vonovia Österreich**		2.654,9	0,4	0,0	2.654,4

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1.743,4 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.058,2 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i.Z.m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i.H.v. 294,6 Mio. € enthalten.

\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

<b>Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)</b>	<b>Instandhaltungs- kosten Wohnen (in € pro m<sup>2</sup>/Jahr)</b>	<b>Marktmiete Wohnen (in € pro m<sup>2</sup>/Monat)</b>	<b>Marktmiet- steigerung Wohnen</b>	<b>Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen</b>	<b>Diskontierungs- zinssatz Gesamt</b>	<b>Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt</b>
258	14,10	7,79	1,8 %	1,2 %	4,3 %	2,5 %
278	14,14	9,10	1,8 %	1,1 %	4,9 %	3,2 %
275	13,78	8,00	1,7 %	1,9 %	5,1 %	3,5 %
272	12,69	6,76	1,5 %	2,6 %	5,1 %	3,8 %
243	14,19	6,74	1,7 %	2,2 %	5,2 %	3,7 %
263	14,37	8,22	1,6 %	1,3 %	4,7 %	3,3 %
266	14,03	11,22	1,9 %	0,6 %	4,6 %	2,9 %
276	14,48	9,07	1,8 %	1,3 %	5,0 %	3,3 %
263	14,58	7,22	1,7 %	1,7 %	5,3 %	3,8 %
264	14,08	7,29	1,7 %	2,0 %	5,0 %	3,5 %
273	13,24	6,26	1,2 %	3,4 %	5,5 %	4,5 %
268	13,21	6,74	1,8 %	2,1 %	5,1 %	3,5 %
258	14,78	6,52	1,8 %	3,2 %	5,1 %	3,5 %
268	13,20	6,95	1,5 %	1,9 %	5,1 %	3,8 %
274	15,05	8,21	1,7 %	1,0 %	4,6 %	3,0 %
273	14,09	7,39	1,6 %	2,3 %	5,2 %	3,7 %
266	13,88	7,57	1,7 %	1,9 %	4,9 %	3,4 %
269	14,56	7,34	1,7 %	2,4 %	5,2 %	3,4 %
<b>266</b>	<b>13,89</b>	<b>7,57</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>4,9 %</b>	<b>3,4 %</b>
n. a.	n. a.	9,76	2,0 %	0,9 %	5,7 %	3,7 %
n. a.	19,25	5,38	1,6 %	1,6 %	5,6 %	n. a.

31.12.2018	Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*			
		Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon zum Verkauf gehal- tene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
Berlin		6.535,9	2,5	5,4	6.527,9
Rhein-Main-Gebiet		3.949,6	20,9	6,3	3.922,4
Rheinland		3.424,5	2,8	7,9	3.413,8
Südliches Ruhrgebiet		3.354,0	5,4	4,2	3.344,3
Dresden		3.104,1	0,0	5,5	3.098,6
Hamburg		2.456,1	0,3	3,0	2.452,8
München		2.050,6	9,8	3,1	2.037,7
Stuttgart		1.935,6	4,8	1,8	1.929,0
Kiel		1.909,9	0,0	2,5	1.907,4
Hannover		1.622,7	0,4	1,8	1.620,5
Nördliches Ruhrgebiet		1.566,8	12,1	4,5	1.550,2
Bremen		1.071,2	0,0	2,6	1.068,6
Leipzig		867,6	0,1	1,0	866,5
Westfalen		783,2	0,0	1,1	782,1
Freiburg		602,4	0,2	2,0	600,2
Sonstige strategische Standorte		2.604,6	6,1	3,9	2.594,7
<b>Gesamt strategische Standorte</b>		<b>37.838,9</b>	<b>65,3</b>	<b>56,9</b>	<b>37.716,7</b>
Non-strategic Standorte		789,5	29,0	1,4	759,2
<b>Vonovia Deutschland</b>		<b>38.628,4</b>	<b>94,3</b>	<b>58,2</b>	<b>38.475,8</b>
Vonovia Schweden**		1.737,7	0,0	0,0	1.737,7
Vonovia Österreich**		2.517,0	0,0	0,0	2.517,0

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 1.356,8 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 760,4 Mio. € Investment Properties.

\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 1,6 %. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf 4.131,5 Mio. € (31.12.2018: 3.517,9 Mio. €). Für das österreichische Portfolio wurde für 56,5 % des Bestands ein Verkaufszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.053 € pro m<sup>2</sup> angenommen.

### Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestands 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 zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird.

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

<b>Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)</b>	<b>Instandhaltungs- kosten Wohnen (in € pro m²/Jahr)</b>	<b>Marktmiete Wohnen (in € pro m²/Monat)</b>	<b>Marktmiet- steigerung Wohnen</b>	<b>Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen</b>	<b>Diskontierungs- zinssatz Gesamt</b>	<b>Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt</b>
251	14,29	7,38	1,8 %	1,3 %	4,4 %	2,7 %
274	14,20	8,81	1,8 %	1,2 %	5,1 %	3,5 %
271	13,81	7,68	1,7 %	2,0 %	5,3 %	3,8 %
267	12,78	6,42	1,5 %	2,5 %	5,4 %	4,1 %
239	14,36	6,73	1,7 %	2,0 %	5,6 %	4,2 %
259	14,50	8,03	1,6 %	1,4 %	5,0 %	3,6 %
262	13,88	10,66	1,8 %	0,6 %	4,8 %	3,1 %
272	14,41	8,73	1,8 %	1,3 %	5,2 %	3,5 %
259	14,62	6,80	1,6 %	1,7 %	5,2 %	3,9 %
260	14,14	7,03	1,7 %	2,0 %	5,4 %	3,9 %
269	13,33	6,06	1,2 %	3,4 %	5,7 %	4,8 %
264	13,25	6,33	1,8 %	2,1 %	5,2 %	3,6 %
255	14,65	6,33	1,7 %	3,6 %	5,3 %	3,8 %
264	13,41	6,65	1,5 %	1,8 %	5,5 %	4,2 %
270	14,86	7,96	1,7 %	0,9 %	4,8 %	3,2 %
268	14,46	7,20	1,6 %	2,3 %	5,4 %	4,0 %
262	13,98	7,29	1,7 %	1,9 %	5,2 %	3,6 %
259	14,50	6,90	1,7 %	2,8 %	5,5 %	3,9 %
<b>262</b>	<b>13,99</b>	<b>7,28</b>	<b>1,7 %</b>	<b>2,0 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>3,6 %</b>
n. a.	n. a.	9,20	2,0 %	0,7 %	6,1 %	4,2 %
n. a.	n. a.	5,87	0,9 %	n. a.	5,2 %	n. a.

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.

Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern			
<b>31.12.2019</b>	<b>Verwaltungskosten Wohnen</b>	<b>Instandhaltungskosten Wohnen</b>	<b>Kostensteigerung/ Inflation</b>
	<b>-10 % / 10 %</b>	<b>-10 % / 10 %</b>	<b>-0,5 % / +0,5 %-Punkte</b>
Regionalmarkt			
Berlin	0,5/-0,5	1,6/-1,6	5,0/-5,1
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,4/-1,4	3,0/-3,2
Rheinland	0,5/-0,5	1,7/-1,7	3,6/-3,7
Südliches Ruhrgebiet	0,8/-0,8	2,2/-2,2	4,4/-4,5
Dresden	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,2/-4,4
Hamburg	0,5/-0,5	1,8/-1,8	4,0/-4,1
München	0,3/-0,3	1,2/-1,2	3,4/-3,6
Stuttgart	0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,1/-3,2
Kiel	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,0/-4,2
Hannover	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,0/-4,1
Nördliches Ruhrgebiet	0,9/-0,9	2,7/-2,7	4,4/-4,6
Bremen	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,7/-4,8
Leipzig	0,7/-0,7	2,2/-2,2	4,7/-4,9
Westfalen	0,7/-0,7	2,2/-2,2	4,2/-4,3
Freiburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	3,9/-4,0
Sonstige strategische Standorte	0,6/-0,6	2,0/-2,0	3,8/-3,9
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,8/-1,8</b>	<b>4,1/-4,2</b>
Non-strategic Standorte	0,6/-0,6	2,3/-2,2	6,1/-6,1
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,8/-1,8</b>	<b>4,1/-4,2</b>
Vonovia Schweden*	n. a.	n. a.	2,0/-2,0
Vonovia Österreich*	n. a.	0,4/-0,4	0,3/-0,4

\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern			
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 / 2,3	-9,2 / 11,2	1,5 / -1,7	11,4 / -9,3
-2,3 / 2,3	-6,9 / 8,0	1,1 / -1,5	8,5 / -7,2
-2,3 / 2,3	-6,7 / 7,7	1,6 / -1,6	8,0 / -6,9
-2,5 / 2,4	-6,7 / 7,6	1,9 / -1,9	7,3 / -6,4
-2,5 / 2,4	-6,7 / 7,6	1,8 / -1,8	7,6 / -6,6
-2,3 / 2,3	-7,2 / 8,5	1,2 / -1,6	8,8 / -7,4
-2,1 / 2,1	-7,8 / 9,2	0,7 / -1,4	10,1 / -8,5
-2,2 / 2,3	-6,7 / 7,8	1,4 / -1,5	8,2 / -7,0
-2,4 / 2,4	-6,5 / 7,4	1,8 / -1,8	7,2 / -6,3
-2,3 / 2,3	-6,8 / 7,8	1,7 / -1,7	7,8 / -6,8
-2,6 / 2,6	-5,9 / 6,6	2,1 / -2,1	6,0 / -5,3
-2,3 / 2,3	-7,2 / 8,3	1,8 / -1,8	8,2 / -7,1
-2,5 / 2,5	-7,1 / 8,1	1,8 / -1,8	7,9 / -6,9
-2,3 / 2,3	-6,5 / 7,4	1,8 / -1,9	7,2 / -6,3
-2,4 / 2,3	-7,6 / 8,9	1,1 / -1,6	9,1 / -7,7
-2,4 / 2,4	-6,6 / 7,5	1,7 / -1,7	7,4 / -6,5
-2,4 / 2,3	-7,2 / 8,4	1,5 / -1,7	8,6 / -7,3
-2,5 / 2,4	-8,9 / 10,5	1,9 / -1,8	10,4 / -8,8
<b>-2,4 / 2,3</b>	<b>-7,3 / 8,4</b>	<b>1,5 / -1,7</b>	<b>8,6 / -7,3</b>
-3,0 / 3,0	-1,4 / 1,4	1,0 / -1,5	6,0 / -5,2
-0,2 / 0,2	-0,6 / 0,7	0,9 / -0,9	4,3 / -3,9

Wertänderung in % bei geänderten Parametern			
31.12.2018	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/ Inflation
	-10 % / 10 %	-10 % / 10 %	-0,5 % / +0,5 %-Punkte
Regionalmarkt			
Berlin	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,7/-4,8
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,5/-1,5	2,9/-3,0
Rheinland	0,5/-0,5	1,8/-1,8	3,4/-3,6
Südliches Ruhrgebiet	0,8/-0,8	2,4/-2,3	4,4/-4,5
Dresden	0,7/-0,7	2,1/-2,1	3,9/-4,0
Hamburg	0,6/-0,6	1,8/-1,8	3,4/-3,5
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	3,4/-3,5
Stuttgart	0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,0/-3,2
Kiel	0,8/-0,8	2,1/-2,1	2,7/-2,9
Hannover	0,6/-0,6	2,0/-2,0	3,5/-3,7
Nördliches Ruhrgebiet	1,0/-1,0	2,8/-2,8	4,4/-4,6
Bremen	0,8/-0,7	2,2/-2,2	4,9/-5,0
Leipzig	0,7/-0,7	2,3/-2,3	4,8/-4,9
Westfalen	0,7/-0,7	2,4/-2,4	4,0/-4,1
Freiburg	0,5/-0,5	1,8/-1,7	3,7/-3,8
Sonstige strategische Standorte	0,6/-0,7	2,0/-2,0	3,3/-3,4
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>2,1/-2,0</b>	<b>3,0/-3,1</b>
Non-strategic Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	3,8/-3,9
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,9/-1,9</b>	<b>3,8/-3,9</b>
Vonovia Schweden*	n. a.	n. a.	1,5/-1,5
Vonovia Österreich*	n. a.	n. a.	n. a.

\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

### Vertragliche Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit wichtigen Akquisitionen ging Vonovia vertragliche Verpflichtungen ein oder hat solche indirekt durch erworbene Gesellschaften übernommen, unter anderem in Form von Sozialchartas, durch die ihre Fähigkeit, Teile ihres Portfolios frei zu veräußern, Mieten für bestimmte Einheiten zu erhöhen bzw. bestehende Mietverträge zu kündigen, eingeschränkt wird und die im Falle eines Verstoßes teilweise zu erheblichen Vertragsstrafen führen können. Darüber hinaus wurde bei bestimmten Teilen des Portfolios im Zuge des Erwerbs und der Finanzierung zudem die Verpflichtung eingegangen, pro Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden.

Diese Verpflichtungen verlieren nach einer bestimmten Zeit oft vollständig oder teilweise ihre Gültigkeit. Zum 31. Dezember 2019 unterlagen rund 139.000 Wohneinheiten von Vonovia einer oder mehreren vertraglichen Beschränkungen sowie anderen Verpflichtungen.

> **Verkaufsbeschränkungen:** Zum 31. Dezember 2019 unterlagen ca. 64.000 Wohneinheiten Verkaufsbeschränkungen (außer Belegungsrechten). Von diesen Einheiten dürfen ca. 18.000 vor einem bestimmten Datum nicht frei verkauft werden. Solche Verkaufsbeschränkungen beinhalten ein vollständiges oder teilweises Verbot des Verkaufs von Wohneinheiten und Bestimmungen, die die Zustimmung bestimmter Beauftragter des ursprünglichen Verkäufers vor einem Verkauf erfordern.

> **Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen:** Etwa 7.000 Wohneinheiten aus dem Teilportfolio „Recurring Sales“ dürfen nur verkauft werden, wenn den Mietern Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen gewährt werden. Das bedeutet, dass Vonovia verpflichtet ist, solchen Mietern die Wohneinheiten zu einem Preis anzubieten, der bis zu 15 % unter dem Preis liegt, der erzielbar wäre, würden die fraglichen Wohneinheiten an Dritte verkauft.

> **Beschränkungen der Kündigung von Mietverträgen:** Beschränkungen der Beendigung von Mietverträgen betreffen rund 102.000 Wohneinheiten. Diese Beschränkungen umfassen die Kündigung wegen Eigenbedarfs und

Wertänderung in % bei geänderten Parametern				
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	
-2,3 / 2,3	-8,7 / 10,4	1,7 / -1,7	10,6 / -8,8	
-2,3 / 2,3	-6,4 / 7,3	1,2 / -1,6	7,7 / -6,7	
-2,3 / 2,3	-6,3 / 7,1	1,7 / -1,8	7,3 / -6,4	
-2,4 / 2,5	-6,4 / 7,2	2,1 / -2,1	6,8 / -6,0	
-2,5 / 2,5	-6,1 / 6,9	1,9 / -1,9	6,8 / -6,0	
-2,1 / 2,1	-6,6 / 7,6	1,3 / -1,7	8,0 / -6,9	
-2,1 / 2,1	-7,4 / 8,7	0,8 / -1,5	9,5 / -8,0	
-2,2 / 2,2	-6,4 / 7,3	1,4 / -1,6	7,6 / -6,6	
-2,1 / 2,0	-5,8 / 6,6	1,8 / -1,8	6,9 / -6,1	
-2,3 / 2,2	-6,2 / 7,0	1,8 / -1,8	7,1 / -6,3	
-2,6 / 2,6	-5,7 / 6,3	2,3 / -2,3	5,6 / -5,1	
-2,3 / 2,3	-6,9 / 8,0	1,9 / -1,9	7,7 / -6,6	
-2,5 / 2,5	-6,8 / 7,8	2,0 / -2,0	7,5 / -6,5	
-2,3 / 2,3	-6,0 / 6,8	1,9 / -2,0	6,5 / -5,8	
-2,3 / 2,3	-7,2 / 8,5	1,3 / -1,7	8,6 / -7,3	
-2,2 / 2,2	-6,0 / 6,8	1,7 / -1,8	6,9 / -6,0	
-2,2 / 2,4	-6,6 / 7,7	2,1 / -1,8	8,0 / -7,0	
-2,3 / 2,3	-6,8 / 7,8	1,7 / -1,8	7,9 / -6,8	
<b>-2,3 / 2,3</b>	<b>-6,8 / 7,8</b>	<b>1,7 / -1,8</b>	<b>7,9 / -6,8</b>	
-3,0 / 3,0	-1,3 / 1,3	1,2 / -1,7	5,3 / -4,7	
-0,1 / 0,1	n. a.	n. a.	4,2 / -3,8	

wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung. Teilweise ist auch ein lebenslanger Kündigungsschutz vorgesehen.

> **Aufwendungen für Mindestinstandhaltung und Beschränkungen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:** Etwa 57.000 Wohnungen unterliegen Mindestinstandhaltungsverpflichtungen. Durch den Wegfall einer Mindestinstandhaltungsverpflichtung hat sich der gewichtete Durchschnitt der jährlich aufzuwendenden Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung auf 10,84 € pro m<sup>2</sup> geändert. Darüber hinaus sind rund 55.000 Wohneinheiten von Beschränkungen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betroffen, die eine Veränderung der sozioökonomischen Zusammensetzung der Mieterstruktur verhindern sollen (Beschränkung sogenannter Luxusmodernisierungen). Von den Beschränkungen zur Verhinderung sogenannter Luxusmodernisierungen sind einige dauerhaft vereinbart.

> **Beschränkungen von Mieterhöhungen:** Beschränkungen von Mieterhöhungen (einschließlich Vorschriften zur Einholung von Zustimmungen zu sogenannten Luxusmodernisierungen) betreffen etwa 65.000 Wohneinheiten.

Diese Beschränkungen können Vonovia daran hindern, die aus den betroffenen Einheiten potenziell erzielbaren Mieten tatsächlich zu realisieren.

In vielen Fällen sind bei Übertragung von Portfolios als Ganzes oder in Teilen bis hin zur Veräußerung einzelner Wohneinheiten die vorgenannten Pflichten von Erwerbern mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige weitere Erwerber zu übernehmen.

Aus strukturierten Finanzierungen bestehen für Vonovia grundsätzliche Restriktionen hinsichtlich der Mittelverwendung von Liquiditätsüberschüssen aus der Veräußerung von Immobilien, insbesondere in der Form von verpflichtenden Mindesttilgungen. Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

Alle vertraglichen Verpflichtungen, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung haben, wurden entsprechend berücksichtigt.

## 29 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2018		31.12.2019	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	-	-	2,0	-
Beteiligungen, die at equity bewertet werden	29,1	-	29,5	-
Übrige Beteiligungen	792,1	-	140,2	-
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,4	-	33,3	-
Wertpapiere	4,0	-	4,4	-
Sonstige Ausleihungen	10,2	-	11,7	-
Derivate	20,0	0,8	32,4	0,7
	<b>888,8</b>	<b>0,8</b>	<b>253,5</b>	<b>0,7</b>

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Finanzielle Vermögenswerte** werden zu dem Zeitpunkt in der Bilanz angesetzt, zu dem Vonovia Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Vonovia weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Bei der **Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte** werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Bezüglich des Geschäftsmodellkriteriums sind alle Finanzinvestitionen bei Vonovia dem Modell „Halten“ gemäß IFRS 9.4.1.2(a) zuzuordnen. Bei Einstufung von Finanzinvestitionen als Eigenkapitalinstrumente hat Vonovia das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, werden auch beim Abgang nicht aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen zum Stichtag dem maximalen Ausfallrisiko.

Im Vorjahr sind in den übrigen Beteiligungen 672,8 Mio. € Anteile an der Deutsche Wohnen SE enthalten, die mit Wirkung zum 1. Februar 2019 im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens an institutionelle Investoren veräußert wurden. Gegenläufig wirkt die Aufwertung zum Fair Value der Anteile an der OPPCI JUNO, Paris, auf 104,1 Mio. € (31.12.2018: 87,0 Mio. €).

Die noch nicht fälligen Ausleihungen an übrige Beteiligungen betreffen eine Ausleihung an den Immobilienfonds DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG.

Unter den Derivaten werden neben positiven Marktwerten aus den Fremdwährungswaps in Höhe von 29,1 Mio. € (31.12.2018: 15,7 Mio. €) positive Marktwerte in Höhe von 3,3 Mio. € (31.12.2018: 4,3 Mio. €) aus eingebetteten Derivaten (Kündigungsrechten) sowie anderen Zinsderivaten ausgewiesen.

## 30 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2018		31.12.2019	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	4,7	-	4,4	-
Forderungen an Versicherungen	1,2	16,6	0,8	14,9
Übrige sonstige Vermögenswerte	6,3	97,8	49,5	123,1
	<b>12,2</b>	<b>114,4</b>	<b>54,7</b>	<b>138,0</b>

Der Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen steht im Zusammenhang mit der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung für auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen.

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 0,8 Mio. € (31.12.2018: 0,2 Mio. €) erfasst.

Der Anstieg der langfristigen übrigen sonstigen Vermögenswerte resultiert aus geleisteten Anzahlungen für Immobilien erwerbe die erst 2020 zu rechtswirksamen Übertragungen führen.

### 31 Laufende Ertragsteueransprüche

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre sowie aus Kapitalertragsteuer.

Der Rückgang im Geschäftsjahr 2019 resultiert im Wesentlichen aus der Erstattung von im Jahr 2018 gezahlter Kapitalertragsteuer inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von 65,5 Mio. €.

### 32 Vorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Vorräte** werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Die ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen Reparaturmaterialien unserer Handwerkerorganisation.

### 33 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedert sich wie folgt:

in Mio. €	Bruttowert	Wertberichtigt Wertbericht- gung	Nicht wertberichtet						Buchwert entspricht dem maximalen Ausfall- risiko*
			zum Abschluss- stichtag 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	
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	6,2	-4,5	49,8	2,5	7,5	2,6	1,5	1,0	66,6
Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien			26,2						26,2
Vertragsvermögenswerte			57,8		0,0	1,4	0,2		59,4
Forderungen aus Vermietung	76,0	-34,3							41,7
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			2,3						2,3
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11,0	-1,5							9,5
<b>Stand 31. Dezember 2019</b>	<b>93,2</b>	<b>-40,3</b>	<b>136,1</b>	<b>2,5</b>	<b>7,5</b>	<b>4,0</b>	<b>1,7</b>	<b>1,0</b>	<b>205,7</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	5,6	-3,1	186,7	18,8	2,6	34,6	3,0	10,4	258,6
Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien			71,0						71,0
Vertragsvermögenswerte			107,7	3,4	1,2	0,2			112,5
Forderungen aus Vermietung	80,7	-36,3							44,4
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			0,5						0,5
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6,0	-0,1							5,9
<b>Stand 31. Dezember 2018</b>	<b>92,3</b>	<b>-39,5</b>	<b>365,9</b>	<b>22,2</b>	<b>3,8</b>	<b>34,8</b>	<b>3,0</b>	<b>10,4</b>	<b>492,9</b>

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

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte** werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-Credit-Loss-Modell) bestimmt. Grundprinzip des Modells ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten, wobei bereits erwartete Verluste berücksichtigt werden.

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

- > Ebene 1: 12-Monats-Kreditausfälle: anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat.
- > Ebene 2: Kreditausfälle über die Gesamtauflaufzeit (bei homogenen Debitorportfolios): 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 objektiver Hinweise auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstrumentes maßgeblich.

Bei den **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (beispielweise Mietforderungen, Forderungen aus Betriebskosten, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien) und bei **Vertragsvermögenswerten** (Contract Assets) gemäß IFRS 15 wird das vereinfachte Verfahren (Simplified Approach) angewendet. Demnach müssen Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt werden. Stattdessen hat Vonovia sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamt-Laufzeit, den so genannten erwarteten Verlust (expected credit loss) zu erfassen.

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

Der für das aktuelle Geschäftsjahr ausgewiesene Bestand der Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien sowie der Vertragsvermögenswerte resultiert vollständig aus der Übernahme von BUWOG.

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

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Die von Vonovia gehaltenen Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang, sind kurzfristiger Natur und resultieren aus Ansprüchen gegenüber Miethaltern im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit. Aufgrund der

(Folge-)Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten muss ein Impairment Test vorgenommen werden. Die Forderungen fallen in den Anwendungsbereich der Ermittlung erwarteter Kreditverluste (Expected Credit Losses).

Gemäß den allgemeinen Vorschriften des IFRS 9 ist für kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungskomponente die Erfassung erwarteter Kreditverluste anhand des vereinfachten Ansatzes vorzunehmen (Simplified Approach).

Forderungen werden von Vonovia unabhängig ihrer Fristigkeit initial in die Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells eingeordnet. Im weiteren Verlauf bedarf es bei objektiven Hinweisen auf eine Wertminderung eines Stufentransfers in die Stufe 3 des Wertberichtigungsmodells. Der Transfer von Stufe 2 zu Stufe 3 hat spätestens dann zu erfolgen, wenn die vertraglichen Zahlungen seit mehr als 90 Tagen überfällig sind. Allerdings kann diese Annahme im Einzelfall widerlegt werden, wenn ansonsten kein objektiver Hinweis auf einen Ausfall besteht. Ein Wechsel der Stufe hat in jedem Fall dann zu erfolgen, wenn im Rahmen eines Mahnverfahrens ein Titel gegenüber dem Mieter erwirkt wird. Bei einem Wegfall objektiver Hinweise auf eine Wertminderung wird ein (Rück-)Transfer in Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells vorgenommen.

Bei Kenntnisnahme von einer wesentlichen Veränderung der Marktbedingungen und/oder der Konditionen eines Schuldners nimmt Vonovia unverzüglich eine Neueinschätzung der erwarteten Kreditverluste vor. Durch dieses Vorgehen wird sichergestellt, dass der Stufentransfer des Wertberichtigungsmodells zeitnah berücksichtigt wird.

Im Rahmen der Ermittlung von Expected Credit Losses für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verwendet Vonovia eine Kreditverlustmatrix. Die Matrix basiert auf historischen Ausfallraten und berücksichtigt aktuelle Erwartungen inklusive makroökonomischer Indikatoren (z. B. BIP). Anhand der Matrix können für verschiedene homogene Portfolios die Expected Credit Losses abgeleitet werden.

Für die Bildung von Portfolios zur Beurteilung der Ausfallwahrscheinlichkeit bedarf es homogener Kreditrisikoeigenschaften innerhalb des jeweiligen Clusters von Forderungen. Bei den Forderungen aus der operativen Geschäftstätigkeit, das heißt der Vermietung von Wohnobjekten, unterscheidet Vonovia zwischen laufenden Forderungen gegenüber Bestandsmietern und Forderungen gegenüber ehemaligen Miethaltern. Bei beiden Portfolios handelt es sich um kurzfristige Forderungsbestände mit geringer Volatilität, da das operative Grundgeschäft kaum wesentliche Schwankungen aufweist. Wesentliche Effekte auf die Forderungsbestände in der Vergangenheit sind auf Unternehmensübernahmen durch Vonovia zurückzuführen.

## Berechnungsmethodik Forderungen gegen ehemalige Mieter

Basis der Berechnung der Ausfallwahrscheinlichkeit bilden Ergebnisse einer Analyse historischer Ausfallwahrscheinlichkeiten. Es wurden für die vergangenen drei Jahre Zahlungsflüsse auf ausstehende Forderungsbestände untersucht und ein durchschnittlicher Zahlungseingang für das jeweilige Jahr auf Monatsbasis ermittelt. Der ermittelte durchschnittliche monatliche Zahlungseingang wird dem durchschnittlichen monatlichen Forderungsbestand des jeweiligen Jahres gegenübergestellt. Im Ergebnis konnte Vonovia in den vergangenen drei Jahren ca. 4,5 % des durchschnittlichen Forderungsbestands einnehmen. Somit nimmt Vonovia eine Risikovorsorge in Höhe von gerundet 95 % für den Forderungsbestand gegenüber ehemaligen Mietern vor.

Der Verlust bei Ausfall setzt sich wie folgt zusammen:

Der betrachtete Forderungsbestand ehemaliger Mieter (Höhe der Forderung zum Ausfallszeitpunkt) wird korrigiert um einbehaltene Käutionen, die Vonovia als Sicherheiten dienen. Dies ist bereits durch die Berechnungsmethodik der Ausfallwahrscheinlichkeit berücksichtigt.

In dem zugrunde gelegten durchschnittlichen Forderungsbestand sind einzelwertberichtigte Forderungen, die vollständig abgeschrieben wurden, nicht enthalten.

## Forderungen gegen Bestandsmieter

Bei der Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit von Forderungen im Rahmen der laufenden Mietverträge analysiert Vonovia die tatsächlichen Ausbuchungen für die vergangenen drei Jahre.

Dies erfolgt systematisch anhand der Steuerung des Forderungsmanagements nach den Aspekten Forderungen aus Nebenkosten, Kaltmiete, Mietanpassung und Zahlungsschwierigkeiten.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €

### Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2019

39,5
30,5
1,5
-29,3
-1,9
40,3

### Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2019

### Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2018

41,8
24,1
6,9
-30,8
-2,5

### Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2018

Innerhalb der Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung ist die Risikovorsorge grundsätzlich wie folgt berücksichtigt: Für Bestandsmieter wurde in Abhängigkeit von der Laufzeit eine Risikovorsorge in Höhe von 18 % bis 40 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 7,8 Mio. € (31.12.2018: 8,1 Mio. €) gebildet, bei Vorliegen von Zahlungsschwierigkeiten in Höhe von 40 % bis 95 % mit einem Gesamtbetrag von 4,9 Mio. € (31.12.2018: 4,9 Mio. €). Für ehemalige Mieter beträgt die Risikovorsorge 85 % bis 95 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 17,2 Mio. € (31.12.2018: 13,4 Mio. €).

Für Verträge mit Kunden, die dem Developmentgeschäft von Vonovia zugeordnet sind, gelten in Deutschland üblicherweise die Zahlungsbedingungen entsprechend § 3 Abs. 2 MaBV. Die Kunden sind zusätzlich vertraglich verpflichtet, eine Finanzierungszusage eines Kreditinstituts über den gesamten Kaufpreis vorzulegen, ansonsten ist Vonovia berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. In Österreich wird im Normalfall der Ratenplan gemäß § 10 Abs. 2 BTVG angewendet, wobei die Kunden verpflichtet sind, den gesamten Kaufpreis auf ein Treuhandkonto einzuzahlen. Aufgrund dieser Ausgestaltung der üblichen Zahlungsbedingungen im Developmentgeschäft werden keine gesonderten Wertminderungen auf entsprechende Forderungen aus Kundenverträgen berücksichtigt.

Forderungen werden beispielhaft ausgebucht, wenn Mieter ohne Erben verstorben sind, unbekannt oder ins Ausland verzogen sind, der Gerichtsvollzieher nicht vollstrecken kann, eine Insolvenz vorliegt oder ein Vergleich geschlossen werden konnte.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

in Mio. €	2018	2019
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	2,8	1,9
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	3,8	7,1

### 34 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** umfassen Kassenbestände, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten.

Die Bewertung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erfolgt im Rahmen des allgemeinen Wertminderungsansatzes gemäß IFRS 9.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 500,7 Mio. € (31.12.2018: 547,7 Mio. €).

In Höhe von 97,3 Mio. € (31.12.2018: 57,2 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

### 35 Immobilienvorräte

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei dem **verkaufsbezogenen Developmentgeschäft** handelt es sich um geförderte oder frei finanzierte Eigentumswohnungen, die in Bau befindlich oder bereits fertiggestellt sind. Diese Immobilien werden nicht zur Erzielung von Mieterlösen oder zu Wertsteigerungszwecken im Sinne des IAS 40 gehalten, sondern für den späteren Verkauf entwickelt und gebaut.

Die Bilanzierung solcher Entwicklungsprojekte erfolgt in Abhängigkeit davon, ob für die zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten ein Kundenauftrag vorliegt. Ist dies nicht der Fall, wird aufgrund der Verkaufsabsicht eine Bewertung entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten vorgenommen, mit einem korrespondierenden Ausweis in den Immobilienvorräten.

Die ausgewiesenen Immobilienvorräte in Höhe von 358,3 Mio. € (31.12.2018: 307,1 Mio. €) betreffen im Wesentlichen Entwicklungsprojekte. Dabei handelt es sich um Projekte zum Bau von zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten, die aktuell im Bau befindlich oder bereits fertiggestellt sind, jedoch noch nicht verkauft sind. Des Weiteren umfasst die Position unbebaute Grundstücke, welche im Zuge von zukünftigen Projektentwicklungen genutzt werden.

### 36 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

Vonovia bilanziert Investment Properties als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge bzw. eine von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärung vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeberichtsperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger ist.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 134,1 Mio. € (31.12.2018: 105,9 Mio. €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

## Abschnitt (E): Kapitalstruktur

### 37 Eigenkapital

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im **sonstigen Ergebnis** werden Veränderungen des Gesamtergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z. B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei Vonovia unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung von Eigenkapitalinstrumenten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designiert wurden. Des Weiteren zählen hierzu versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen sowie bestimmte Währungsumrechnungsdifferenzen.

Die **sonstigen Rücklagen** enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei Vonovia der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges, die EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert sowie die Unterschiedsbeträge aus Währungsumrechnung im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die sonstigen Rücklagen aus Cashflow Hedges und die Unterschiedsbeträge aus Währungsumrechnung sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cashflow Hedges erfolgswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen erfolgswirksam reklassifiziert. Bei Abgang eines ausländischen Geschäftsbetriebs erfolgt eine Reklassifizierung der darauf entfallenden Rücklagen.

#### Entwicklung des gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2019	518.077.934,00
Barkapitalerhöhung vom 16. Mai 2019	16.500.000,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 13. Juni 2019 (Aktiendividende)	7.695.677,00
Stand zum 31. Dezember 2019	542.273.611,00

#### Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2019	7.183.423.174,39
Agio aus der Kapitalerhöhung vom 16. Mai 2019	727.650.000,00
Agio aus Kapitalerhöhung vom 13. Juni 2019 (Aktiendividende)	333.622.989,30
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-5.047.506,00
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	44.919,29
Stand zum 31. Dezember 2019	8.239.693.576,98

#### Barkapitalerhöhung

Die Vonovia SE hat am 13. Mai 2019, mit Zustimmung des Finanzausschusses des Aufsichtsrats, das Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018 und unter Ausschluss des Bezugsrechts von 518.077.934,00 € um 16.500.000,00 € auf 534.577.934,00 € gegen Bareinlage

erhöht. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 16. Mai 2019.

Die 16.500.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind seit dem 1. Januar 2019 gewinnberechtigt.

Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von 45,10 € pro Aktie zugeteilt, womit der Vonovia SE ein Emissionserlös in Höhe von 744,2 Mio. € vor Provisionen und Kosten zugeflossen ist. Der Nettoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung wurde genutzt, um den Erwerb eines schwedischen Immobilienportfolios durch die schwedische Tochtergesellschaft von Vonovia, der Victoria Park AB, auf Konzernebene zu refinanzieren und zukünftiges Wachstum zu finanzieren, während mit dem verbleibenden Teil allgemeine Gesellschaftszwecke verfolgt wurden.

#### Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2019 wurde für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende in Höhe von 1,44 € pro Aktie beschlossen.

Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 45,8 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 7.695.677 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2018“) zum Bezugspreis von 44,352 € mit einem Gesamtbetrag von 341.318.666,30 € ausgegeben. Die Gesamtzahl an Vonovia Aktien ist damit auf 542.273.611 Aktien angestiegen. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 404.713.558,66 €.

#### Genehmigtes Kapital

Das Genehmigte Kapital 2018 reduzierte sich durch die Ausnutzung im Rahmen der beiden Kapitalerhöhungen des Jahres 2019 um 24.195.677,00 € von 242.550.413,00 € auf 218.354.736,00 € zum 31. Dezember 2019. Das Bezugsrecht der Aktionäre für das Genehmigte Kapital 2018 kann ausgeschlossen werden.

#### Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2019 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 10.534,4 Mio. € (31.12.2018: 9.942,0 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -104,6 Mio. € (31.12.2018: -69,0 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen. In den ergebnisneutralen Verän-

derungen in Höhe von -42,3 Mio. € befinden sich im Wesentlichen weitere Aktienkäufe von Victoria Park die nicht als einheitlicher Geschäftsvorfall (Linked Transaction) einzuordnen sind und die Einstellung von Garantie-dividenden.

### **Sonstige Rücklagen**

Die Änderungen der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von rund 16,8 Millionen Aktien an der Deutsche Wohnen SE mit Wirkung zum 1. Februar 2019 im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens an institutionelle Investoren zu einem Preis pro Aktie in Höhe von 41,50 €. Es ergibt sich ein Gesamterlös von 698,1 Mio. €. Der Gesamtgewinn in Höhe von 292,6 Mio. € wurde gemäß Designation nach IFRS 9 mit Vollzug der Transaktion erfolgsneutral aus den sonstigen Rücklagen in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

Die Änderungen der Periode am sonstigen Ergebnis in Höhe von 38,1 Mio. € (2018: 77,5 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg des Kurses der Deutsche Wohnen SE Aktien bis zum Veräußerungszeitpunkt, der Aufwertung der Beteiligung an der OCCPI JUNO sowie gegenläufig einem Rückgang des Unterschiedsbetrags aus Währungsumrechnung.

### **Eigenkapital der Hybridkapitalgeber**

Vonovia hat im Dezember 2014 über eine Tochtergesellschaft, die Vonovia Finance B.V., Amsterdam, Niederlande (Emittentin), eine Hybirdanleihe mit einem Nominalvolumen von 1,0 Mrd. € begeben. Diese nachrangige Hybirdanleihe 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 Hybirdanleihe 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 Hybirdanleihe 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.

Die ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderungen der Gewinnrücklagen der nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 127,0 Mio. € resultieren im Wesentlichen zum einen aus dem Ankauf von weiteren Anteilen an der Victoria Park AB am Aktienmarkt, der Einziehung der Vorzugsaktien der Victoria Park AB sowie dem Squeeze-out Verfahren zum Erwerb aller ausstehenden Aktien an Victoria Park (siehe auch das Kapitel Unternehmenszusammenschlüsse → [S. 149ff.](#)) und zum anderen führte der Verkauf des Immobilienbestands der 12. CR Immobilien-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. SÜDOST WOBA Striesen KG dazu, dass die Gesellschaft, welche als Zweckgesellschaft Teil des Konsolidierungskreises war, entkonsolidiert wurde.

## **38 Rückstellungen**

in Mio. €	31.12.2018		31.12.2019	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	520,6	-	569,9	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	180,3	-	211,1
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	14,8	0,2	13,0	-
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	60,2	66,6	61,7	71,8
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	61,7	-	109,8
Sonstige übrige Rückstellungen	21,1	141,7	17,8	137,5
Summe übrige Rückstellungen	96,1	270,2	92,5	319,1
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>616,7</b>	<b>450,5</b>	<b>662,4</b>	<b>530,2</b>

## Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) entsprechend IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Der bilanzierte Betrag stellt den Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und als Komponente des sonstigen Ergebnisses außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung in den Gewinnrücklagen erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt.

Der Zinsaufwand wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der grundsätzlich entsteht, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des 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 der Länder (VBL) werden entsprechend IAS 19.34 wie Verpflichtungen aus beitragsorientierten Plänen bilanziert, sofern die notwendigen Informationen für die Bilanzierung leistungsorientierter Pläne nicht zur Verfügung stehen. Die Verpflichtungen bestimmen sich nach den für die laufende Periode zu entrichtenden Beträgen.

Vonovia hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind. Die Finanzierung leistungs- und beitragsorientierter Versorgungszusagen, bei denen Vonovia einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen.

In aller Regel handelt es sich um endgehalsabhängige Versorgungsleistungen mit dienstzeitabhängigen Steigerungssätzen.

Die Pensionszusagen umfassen 3.866 (31.12.2018: 4.003) 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 (anspruchsberechtigte Personen: 306). 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 (anspruchsberechtigte Personen: 722). Für Mitarbeiter mit Firmeneintritt vor 1991 werden die bestehenden Ansprüche zum 31. Dezember 2001 aus der bisherigen Versorgungszusage in Form eines Besitzstands 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 auf Grund von Änderungen in Gesetz und Rechtsprechung aktualisiert. Die bis zum Ablösungszeitpunkt erworbenen Versorgungsbau steine 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 Versorgungsbau steine, 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
<b>Art der Leistungen</b>	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	25 %	27 %	Abhängig von individueller Eingruppierung
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 (häufig) Einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	
Anzahl Anspruchsberechtigte	290	377	410
	VO 60 Eisenbahnges.	Viterra-Vorstandszusage (mit Planvermögen)	VO Richtlinie Gagfah M
<b>Art der Leistungen</b>	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Endgehalt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	48 %	75 %	Nein
Bezüge über BBG RV	48 %	75 %	Nein
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Nein	Ja
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Keine	Keine
Bruttoleistungsgrenze	75 %	Keine	75 %
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	Jährlich nach Entwicklung der Lebenshaltungskosten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG
Zurechnungszeiten	Keine	Keine	55. Lebensjahr
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Einzelvertragliche Zusage an Vorstandsmitglieder	Betriebsvereinbarung
Anzahl Anspruchsberechtigte	126	6	319
	VO 2017 VBL-Ersatzversorgung		
<b>Art der Leistungen</b>	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung		
Ruhegeldfähige Bezüge	Ja		
Max. Versorgungsgrad	Ja		
Bezüge bis BBG RV	Nein		
Bezüge über BBG RV	Nein		
Gesamtversorgungs-modell	Nein		
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine		
Bruttoleistungsgrenze	Keine		
Anpassung der Renten	1 %		
Zurechnungszeiten	Keine		
Rechtsgrundlage	Individualregelung		
Anzahl Anspruchsberechtigte	109		

Die laufenden Renten nach der klassischen Leistungsordnung des Bochumer Verbands werden entsprechend deren § 20 angepasst. Es handelt sich dabei um eine an § 16 Abs. 1,2 BetrAVG angelehnte, jedoch gemäß Rechtsprechung des 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 hat nur zu einem relativ geringen Teil Pensionsverpflichtungen mit Planvermögen hinterlegt. Für ehemalige Vorstände wurden zwecks einer zusätzlichen Insolvenzsicherung Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen und an die Begünstigten verpfändet. Diese stellen Planvermögen dar, welches mit der Bruttoverpflichtung saldiert wird. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen und der zur Deckung dieser Verpflichtungen notwendigen Aufwendungen erfolgt gemäß dem nach IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method). Hierbei werden sowohl die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen von Gehältern und Renten bei der Bewertung berücksichtigt. Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden – jeweils bezogen auf das Jahresende und mit wirtschaftlicher Wirkung für das Folgejahr – getroffen.

### Versicherungsmathematische Annahmen

in %	31.12.2018	31.12.2019
Rechnungszins	1,70	1,00
Rententrend	1,75	1,75
Gehaltstrend	2,75	2,75

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck jeweils unverändert übernommen.

Die leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2018	2019
<b>DBO zum 1. Januar</b>	535,0	541,8
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	4,3	-
Zinsaufwand	8,9	9,0
Laufender Dienstzeitaufwand	10,6	10,9
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	8,5	-5,1
Änderungen der finanziellen Annahmen	-	59,3
Gezahlte Leistungen	-25,5	-24,9
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>541,8</b>	<b>591,0</b>

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

in Mio. €	2018	2019
Aktive Mitarbeiter	111,6	128,1
Unverfallbar Ausgeschiedene	96,6	114,9
Rentner	333,6	348,0
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>541,8</b>	<b>591,0</b>

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2018	2019
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar</b>	22,4	22,3
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0,3	-
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,4	0,4
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Änderungen der finanziellen Annahmen	0,5	0,5
Gezahlte Leistungen	-1,3	-1,4
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember</b>	22,3	21,8

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,8 Mio. € (2018: 0,8 Mio. €).

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen*	36,4	39,6
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	505,4	551,3
<b>Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen</b>	<b>541,8</b>	<b>590,9</b>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens*	-22,3	-21,8
<b>In der Bilanz erfasst Nettoverbindlichkeit</b>	<b>519,5</b>	<b>569,1</b>
Zu aktivierender Vermögenswert	1,1	0,8
<b>In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen</b>	<b>520,6</b>	<b>569,9</b>

\* Entfällt im Wesentlichen auf die Versorgungspläne „Viterra-Vorstandszusage“ und „Gagfah-Vorstandszusage“.

Im Jahr 2019 wurden versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 53,7 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 15,8 Jahre.

Die folgende Übersicht enthält die geschätzten, nicht abgezinsten Pensionszahlungen der kommenden fünf Geschäftsjahre und die Summe der in den darauffolgenden fünf Geschäftsjahren:

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2020	25,8
2021	25,1
2022	24,7
2023	24,4
2024	24,4
2025-2029	120,6

### Sensitivitätsanalysen

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen würde bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen zu folgender DBO zum 31. Dezember 2019 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 4,9 % hätte zum 31. Dezember 2019 zu einem Anstieg der DBO von 27,7 Mio. € geführt. Dieser prozentuale Anstieg entspricht der Verlängerung der Lebenserwartung um ein Jahr für einen zum Stichtag 65-jährigen Mann.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss die kumulative Wirkung nicht die gleiche sein wie bei einer Änderung nur einer der Annahmen.

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 4,4 Mio. € (31.12.2018: 4,7 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch ausgewiesen.

## Übrige Rückstellungen

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Übrige Rückstellungen** werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrages 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 Nichte Erfüllung 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.

**Eventualschulden** sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 grundsätzlich nicht angesetzt.

### Entwicklung der übrigen Rückstellungen Geschäftsjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2019	Zuführungen durch Änderungen des Konsoli- dierungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Saldierung Plan Assets	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2019
<b>Übrige Rückstellungen</b>								
Umweltschutzmaßnahmen	15,0	-	-	-0,2	0,2	-	-2,0	13,0
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	126,8	-	70,3	-5,2	0,3	-	-58,7	133,5
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	61,7	-	131,1	-8,0	-	-	-75,0	109,8
Sonstige übrige Rückstellungen	162,8	0,3	52,0	-12,3	0,8	-	-48,3	155,3
	<b>366,3</b>	<b>0,3</b>	<b>253,4</b>	<b>-25,7</b>	<b>1,3</b>	-	<b>-184,0</b>	<b>411,6</b>

### Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2018	Zuführungen durch Änderungen des Konsoli- dierungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Saldierung Plan Assets	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2018
<b>Übrige Rückstellungen</b>								
Umweltschutzmaßnahmen	16,9	-	-	-	0,1	-	-2,0	15,0
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	127,5	3,7	47,4	-9,3	0,3	0,3	-43,1	126,8
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	50,0	-	54,6	-8,7	-	-	-34,2	61,7
Sonstige übrige Rückstellungen	120,3	38,8	58,8	-21,6	0,1	-	-33,6	162,8
	<b>314,7</b>	<b>42,5</b>	<b>160,8</b>	<b>-39,6</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-112,9</b>	<b>366,3</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 Kostenschätzungen basieren auf Gutachten, die die voraussichtliche Dauer der Schadensbeseitigung und die voraussichtlichen Kosten enthalten.

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige

Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 23,7 Mio. € (31.12.2018: 17,8 Mio. €) (siehe Kapitel [E47] Anteilsbasierte Vergütung).

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten als wesentliche einzelne Kostenpositionen Kosten für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 14,1 Mio. € (2018: 18,7 Mio. €), belastende Verträge in Höhe von 2,3 Mio. € (2018: 14,0 Mio. €) sowie 0,1 Mio. € (2018: 0,1 Mio. €) Kosten im Zusammenhang mit Steuererklärungen.

Der Konzern erwartet, den überwiegenden Teil der Rückstellung im kommenden Jahr zu begleichen.

### 39 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2018		31.12.2019	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten</b>				
aus Vermietung	-	68,8	-	73,8
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	4,4	170,3	5,1	145,3
	<b>4,4</b>	<b>239,1</b>	<b>5,1</b>	<b>219,1</b>

### 40 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2018		31.12.2019	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	4.893,5	306,6	6.853,9	549,1
gegenüber anderen Kreditgebern	12.544,0	2.272,0	14.344,1	1.727,6
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	119,9	-	100,2
	<b>17.437,5</b>	<b>2.698,5</b>	<b>21.198,0</b>	<b>2.376,9</b>

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vonovia erfasst **originäre finanzielle Verbindlichkeiten**, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (dies entspricht in der Regel den Anschaffungskosten). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Un- bzw. niedrigverzinsliche Verbindlichkeiten, für deren Gewährung die Kreditgeber Belegungsrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt.

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt als kurzfristig, um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 89,7 Mio. € (31.12.2018: 113,9 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:

	<b>Stand 01.01.2019</b>	<b>Erstkon- solidie- rung</b>	<b>Neuauf- nahme</b>	<b>Plan- mäßige Tilgungen</b>	<b>Außen- planmäßige Tilgungen</b>	<b>Anpassun- gen aufgrund Effektivzins- methode</b>	<b>Sonstige Anpas- sungen</b>	<b>Wechsel- kursdiffe- renzen</b>	<b>Stand 31.12.2019</b>
in Mio. €									
Unternehmensanleihe (Bond)	599,6			-600,0		0,4			0,0
Unternehmensanleihe (Bond Schweden)	62,4			-56,9		-3,9		-1,6	0,0
Unternehmensanleihe (US-\$)	215,1					4,3			219,4
Unternehmensanleihe (EMTN)	11.760,3		3.000,0	-500,0	-697,7	-16,7			13.545,9
Unternehmensanleihe (Hybrid)	699,2			-700,0		0,8			0,0
Commercial Paper	420,0		300,0	-420,0					300,0
Schuldscheindarlehen			50,0			-0,1			49,9
Portfoliofinanzierungen									
Pfandbriefbank, Landesbank Baden-Württemberg			500,0			0,6			500,6
Berlin Hannoversche Hypothekenbank, Hessische Landesbank					-50,7		512,5		461,8
Berlin-Hannoversche Hypothe- kenbank (Landesbank Berlin)	499,4								499,4
Berlin Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden- Württemberg	320,5			-4,2	-23,8	0,6			293,1
Deutsche Hypothekenbank	169,1			-5,2		-2,7			161,2
Commerzbank			168,0			-0,1			167,9
Nordrheinische Ärzteversorgung	29,7			-0,8	-1,2				27,7
Norddeutsche Landesbank	113,4			-3,5					109,9
Berlin-Hannoversche Hypo- thenbank Buwog Lüneburg	19,6			-0,5		-0,1			19,0
UniCredit - HVB Buwog Berlin	29,3			-0,7		-0,2			28,4
UniCredit - HVB Buwog Kreuzberg	3,6			-0,1					3,5
UniCredit - HVB Buwog Kiel	15,8			-0,4		-0,1			15,3
UniCredit - HVB Tempelhofer Feld	23,9			-0,6		-1,7			21,6
Hypothekendarlehen	5.035,2		1.300,8	-272,6	-287,7	-9,0	-511,9	-10,1	5.244,7
Hembla:									
Hypothekendarlehen		1.765,4	14,4			0,4		25,2	1.805,4
Sonstige Zinsabgrenzungen	119,9						-19,7		100,2
	<b>20.136,0</b>	<b>1.765,4</b>	<b>5.333,2</b>	<b>-2.565,5</b>	<b>-1.061,1</b>	<b>-27,5</b>	<b>-19,1</b>	<b>13,5</b>	<b>23.574,9</b>

Die originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich im Vorjahr wie folgt entwickelt:

	<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>Erstkon- solidie- rung</b>	<b>Neuauf- nahme</b>	<b>Plan- mäßige Tilgungen</b>	<b>Ausser- planmäßige Tilgungen</b>	<b>Anpassun- gen aufgrund Effektivzins- methode</b>	<b>Sonstige Anpas- sungen</b>	<b>Wech- selkurs- differen- zen</b>	<b>Stand 31.12.2018</b>
in Mio. €									
Unternehmensanleihe (Bond)	598,9					0,7			599,6
Unternehmensanleihen (US-\$)	204,8					10,3			215,1
Unternehmensanleihen (EMTN)	8.688,6		3.600,0	-500,0		-28,3			11.760,3
Unternehmensanleihe (Hybrid)	697,3					1,9			699,2
Commercial Paper	410,2		813,0	-803,0		-0,2			420,0
Portfoliofinanzierungen									
Berlin-Hannoversche Hypothe- kenbank (Landesbank Berlin)	489,3		50,5	-2,1	-38,5	0,2			499,4
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden- Württemberg	341,3			-4,2	-17,3	0,7			320,5
Deutsche Hypothekenbank	176,8			-5,0		-2,7			169,1
Nordrheinische Ärzteversorgung	31,6			-0,7	-1,2				29,7
Norddeutsche Landesbank	116,7			-3,4		0,1			113,4
Hypothekendarlehen	2.228,2		207,1	-50,4	-94,5	7,2			2.297,6
Working Capital Facility			100,0	-100,0					
BUWOG:									
Hypothekendarlehen		1.958,9	203,9	-39,3	-190,3	4,9			1.938,1
Victoria Park:									
Unternehmensanleihe		101,6		-38,3		-2,0		1,1	62,4
Hypothekendarlehen		804,2	89,7	-13,4		-5,4		16,6	891,7
Sonstige Zinsabgrenzungen	76,8	2,5					40,6		119,9
	<b>14.060,5</b>	<b>2.867,2</b>	<b>5.064,2</b>	<b>-1.559,8</b>	<b>-341,8</b>	<b>-12,6</b>	<b>40,6</b>	<b>17,7</b>	<b>20.136,0</b>

Die 2013 begebene US-Dollar-Unternehmensanleihe wird nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 37,8 Mio. € (31.12.2018: 33,5 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 31.12.2019	Laufzeit	Durch-schnitts-zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2020	2021	2022	2023	2024	ab 2025
Unternehmensanleihe (US-\$)*	185,0	2023	4,58 %				185,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2021	3,63 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	2,13 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	300,6	2020	0,88 %	300,6					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	751,7	2020	1,63 %	751,7					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2023	2,25 %				1.000,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,88 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2024	1,25 %				1.000,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,75 %		500,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	1,75 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2024	0,75 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2028	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	600,0	2022	0,79 %		600,0				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2030	2,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2038	2,75 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,88 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,80 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2029	0,50 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2034	1,13 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,13 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	0,63 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2039	1,63 %						500,0
Commercial Paper*	300,0	2020	-0,23 %	300,0					
Schuldscheindarlehen*	50,0	2026	0,29 %						50,0

**Die Tilgung der  
Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:**

in Mio. €	Nominal- verpflichtung <b>31.12.2019</b>	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	2020	2021	2022	2023	2024	ab 2025
<b>Portfoliofinanzierungen</b>									
Pfandbriefbank, Landesbank Baden-Württemberg*	500,0	2029	1,49 %						500,0
Berlin Hannoversche Hypothekenbank, Hessische Landesbank*	461,8	2024	1,27 %						461,8
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)*	499,4	2028	1,64 %						499,4
Berlin Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	293,4	2020	3,72 %	293,4					
Deutsche Hypothekenbank*	157,5	2021	3,98 %	5,5	152,0				
Commerzbank*	168,0	2029	0,54 %						168,0
Nordrheinische Ärzteversorgung*	27,7	2022	3,49 %	0,8	0,9	26,0			
Norddeutsche Landesbank*	30,5	2020	3,99 %	30,5					
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank Buwog Lüneburg*	79,7	2023	3,76 %	1,2	1,3	1,3	75,9		
UniCredit - HVB Buwog Berlin*	18,7	2021	2,78 %	0,5	18,2				
UniCredit - HVB Buwog Kreuzberg*	28,0	2023	2,42 %	0,7	0,7	0,7	25,9		
UniCredit - HVB Buwog Kiel*	3,5	2020	0,79 %	3,5					
UniCredit - HVB Tempelhofer Feld*	15,3	2021	2,02 %	0,4	14,9				
Hypothekendarlehen**	5.223,5	2035	1,44 %	506,0	783,9	576,3	610,9	362,3	2.384,1
Hembla:									
Hypothekendarlehen**	1.689,4	2024	1,79 %	82,7					
	<b>23.405,0</b>			<b>2.278,0</b>	<b>1.472,5</b>	<b>2.704,9</b>	<b>3.104,4</b>	<b>2.767,0</b>	<b>11.078,2</b>

\* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

\*\* Vonovia ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Im Vorjahr stellten sich die Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze der Nominalverpflichtungen wie folgt dar:

in Mio. €	Nominal-verpflichtung 31.12.2018	Laufzeit	Durch-schnitts-zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2019	2020	2021	2022	2023	ab 2024
Unternehmensanleihe (Bond)*	600,0	2019	3,13 %	600,0					
Unternehmensanleihe (US-\$)*	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)*	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	0,03 %	500,0					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2024	0,75 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2028	1,50 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	600,0	2022	0,79 %			600,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2030	2,13 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2038	2,75 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,88 %			500,0			
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	2019	4,63 %	700,0					
Commercial Paper*	420,0	2019	-0,23 %	420,0					
Portfoliofinanzierungen									
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)*	499,4	2028	1,64 %					499,4	
Berlin Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	321,4	2020	3,71 %	4,2	317,2				
Deutsche Hypothekenbank*	162,7	2021	3,98 %	5,2	5,5	152,0			
Nordrheinische Ärzteversorgung*	29,7	2022	3,49 %	0,7	0,8	0,8	27,4		
Norddeutsche Landesbank*	32,8	2020	3,99 %	2,3	30,5				
	80,9	2023	3,76 %	1,2	1,2	1,3	1,3	75,9	
Hypothekendarlehen**	2.328,9	2043	1,49 %	129,6	481,2	383,7	199,7	291,0	843,7
BUWOG:									
Hypothekendarlehen	1.892,9	2029	1,97 %	184,4	57,9	84,5	71,7	203,4	1.291,0
Victoria Park:									
Unternehmensanleihe	58,5	2020	4,50 %		58,5				
Hypothekendarlehen	872,3	2023	1,79 %	32,4	165,9	327,9	163,7	0,4	182,0
	20.034,4			2.580,0	2.868,7	1.450,2	2.563,8	2.255,6	8.316,1

\* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

\*\* Vonovia ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 8.108,6 Mio. € (31.12.2018: 4.907,8 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 durchschnittlich rund 1,53 % verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe Kapitel [G53] Finanzrisikomanagement).

#### **Rückzahlung von Unternehmensanleihen**

Vonovia hat am 8. April 2019 die durch die niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. ausgegebene Schuldverschreibung (Hybrid) über 700 Mio. € vollständig zurückgezahlt.

Darüber hinaus hat Vonovia über ihre schwedische Tochtergesellschaft Victoria Park mit Stichtag 10. Juni 2019 die Unternehmensanleihe (Bond Schweden) über 58,5 Mio. € formgerecht zurückgezahlt.

Vonovia hat am 25. Juli 2019 die durch die Vonovia Finance B.V. ausgegebene nachrangige Schuldverschreibung (Bond) über 600 Mio. € vollständig zurückgezahlt.

Im September 2019 hat Vonovia über die Vonovia Finance B.V., im Rahmen der aktiven Steuerung der Verbindlichkeiten, bestehende Anleihen zurückgekauft. Hierbei wurde den Anleihegläubigern der im Dezember 2020 fälligen Anleihe mit einem ausstehenden Volumen von 1.250 Mio. € sowie der im März 2020 fälligen Anleihe mit einem ausstehenden Volumen von 500 Mio. € die Möglichkeit eingeräumt, ihre Anleihen vorzeitig zurückzugeben. Letztlich konnte die im Dezember 2020 fällige Anleihe durch den Rückkauf um 498,3 Mio. € auf 751,7 Mio. € und die im März 2020 fällige Anleihe um 199,4 Mio. € auf 300,6 Mio. € reduziert werden.

Vonovia hat am 20. November 2019 die durch die Vonovia Finance B.V. ausgegebene Anleihe über 500 Mio. € vollständig zurückgezahlt.

#### **Begebung von Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European Medium Term Notes Program)**

Vonovia hat über die Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 29. Januar 2019 im Rahmen eines EMTN-Programms eine Anleihe mit einem Nominalvolumen in Höhe von 500 Mio. € und einem Kupon von 1,800 % und mit einer Laufzeit bis zum 29. Juni 2025 platziert. Der erste Zinszahlungstermin war der 29. Juni 2019.

Vonovia hat über die Vonovia Finance B.V. am 16. September 2019 zwei Anleihen über jeweils 500 Mio. € begeben. Die Emission der beiden Anleihen erfolgte zu einem Kupon von 0,500 % und einer Laufzeit von zehn Jahren bzw. einem Kupon von 1,125 % und einer Laufzeit von 15 Jahren.

Über die Vonovia Finance B.V. hat Vonovia am 7. Oktober 2019 Anleihen in Höhe von 1.500 Mio. € herausgegeben. Die Emission der drei Anleihen mit je 500 Mio. € erfolgte zu einem Kupon von 0,125 % und einer Laufzeit von 3,5 Jahren, einem Kupon von 0,625 % und einer Laufzeit von acht Jahren, und einem Kupon von 1,625 % und einer Laufzeit von 20 Jahren.

#### **Schuldscheindarlehen**

Die Vonovia SE hat die Digitalisierung ihrer Finanzierungsstrategie eingeleitet und erstmals ein Schuldscheindarlehen über eine digitale Plattform begeben. Im August 2019 stellte ein institutioneller Investor der Vonovia Finance B.V. im Rahmen einer Privatplatzierung 50 Mio. € mit einer Laufzeit von sieben Jahren bereit.

#### **Neue Portfoliofinanzierungen**

Im Januar 2019 hat Vonovia über ihre Tochtergesellschaften SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH und WOHNBAU NORDWEST GmbH einen Kredit über 500 Mio. € mit der Deutschen Pfandbriefbank AG und der Landesbank Baden-Württemberg mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen, der durch ein Immobilienportfolio in Dresden besichert ist.

Im Januar 2019 hat Vonovia einen bestehenden Darlehensvertrag von BUWOG in Höhe von 461,8 Mio. € mit der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank und der Hessischen Landesbank übernommen, der bisher als Hypothekendarlehen von BUWOG ausgewiesen war und nun nach Übernahme separat als Portfoliofinanzierung dargestellt wird. Der Darlehensvertrag war ursprünglich zwischen dem Bankenkonsortium und einer österreichischen Tochtergesellschaft der damaligen BUWOG Group GmbH geschlossen.

Im September 2019 hat Vonovia über Vonovia Finance B.V. einen Kredit über 168 Mio. € mit einer Laufzeit von zehn Jahren mit der Commerzbank AG abgeschlossen, der durch ein Immobilienportfolio in Berlin und Hamburg abgesichert ist.

## 41 Derivate

in Mio. €	31.12.2018		31.12.2019	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Derivate</b>				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen		36,8		39,0
Cashflow Hedges	15,2		21,6	
Freistehende Derivate	54,6		52,5	
Zinsabgrenzungen Derivate	4,6		2,0	
	<b>69,8</b>	<b>41,4</b>	<b>74,1</b>	<b>41,0</b>

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auf die Ausführungen in den Kapiteln [E51] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten und [E53] Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps verwiesen.

## 42 Leasingverhältnisse

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwendende neue Leasingstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ ersetzt insbesondere den bisherigen Leasingstandard IAS 17 „Leasingverhältnisse“ und führt für Leasingnehmer nur noch ein einziges Bilanzierungsmodell (Right-of-Use-Modell) ein, wonach grundsätzlich alle Leasingverhältnisse in der Bilanz anzusetzen sind. Die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen bleibt lediglich für die Bilanzierung als Leasinggeber erhalten.

Als **Leasingverhältnis** im Sinne des IFRS 16 sind alle Verträge anzusehen, die dem Vonovia Konzern das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können.

Für solche Leasingverträge, die ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen diskontiert mit dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz angesetzt. Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (Right-of-Use Assets) in Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die die Definition von Investment Properties (IAS 40) erfüllen, werden seit dem Erstanwendungszeitpunkt zum Fair Value entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Änderungen der Leasinglaufzeit oder der Höhe der Leasingzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht.

Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme - etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen - hinreichend wahrscheinlich ist.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Vonovia übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Leasingverträge, die vertragsgemäß innerhalb des Geschäftsjahrs 2019 ausliefen, wurden wie kurzfristige Leasingverhältnisse behandelt und dementsprechend nicht bilanziert. Für angemietete IT-Ausstattung wurden teilweise Portfolios für Leasingverträge mit ähnlicher Laufzeit gebildet und auf diese ein einziger Diskontierungszinssatz angewendet.

Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert sowie aus Leasingverträgen, die kein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

Neben dem klassischen PKW-Leasing (KFZ-Leasing) über eine feste Laufzeit von drei bis fünf Jahren werden im Vonovia Konzern auch IT-Ausstattung (IT-Leasing), Wohn- und Gewerbeimmobilien zum Zwecke der Weitervermietung (Zwischenvermietung), Wärmeerzeugungsanlagen zur Versorgung der eigenen Immobilien mit Wärme (Contracting) sowie Bürogebäude, Büro-, Lager- und Parkflächen (Anmietung) geleast. Im Rahmen von Gestattungsverträgen mit öffentlichen Institutionen wird Vonovia das Recht eingeräumt, öffentliche Grundstücke als Lager- oder Stellplatz, zur Verlegung von Kabeln oder Heizungsrohren oder zur Errichtung von Kinderspielplätzen nutzen zu können. Den größten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben jedoch langfristige Erbbaurechtsverträge. Hierbei werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohn- und Gewerbeimmobilien angemietet. Diese Verträge haben grundsätzlich eine Laufzeit von 99 Jahren.

## Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	01.01.2019	31.12.2019
<b>Nutzungsrechte</b>		
Erbbaurechte	1.019,5	1.223,7
Zwischenmietverträge	1,4	1,1
<b>Nutzungsrechte in den Investment Properties</b>	<b>1.020,9</b>	<b>1.224,8</b>
Anmietung Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	26,5	26,2
Anmietungsverträge	22,8	21,4
Wärmelieferverträge	21,2	19,7
KFZ-Leasing	11,8	6,3
Pacht-/Gestattungsverträge	2,6	2,4
IT-Leasing	2,0	4,4
<b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>	<b>86,9</b>	<b>80,4</b>
	<b>1.107,8</b>	<b>1.305,2</b>

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2019 auf 1.305,2 Mio. €. Darin enthalten sind 82,4 Mio. € Nutzungsrechte aus zuvor nach IAS 17 bilanzierten Finanzierungsleasingverhältnissen, wovon 78,1 Mio. € unter den **Investment Properties** (Spree-Bellevue) und 4,3 Mio. € unter den **Sachanlagen** (Wärmeerzeugungsanlagen) ausgewiesen sind.

Der Großteil der bilanzierten Nutzungsrechte in Höhe von 1.305,2 Mio. € wird innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesen und resultiert neben Zwischenmietverträgen (1,1 Mio. €) vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (1.223,7 Mio. €). Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 80,4 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen im Wesentlichen Nutzungsrechte aus der Anmietung eines Grundstücks zur Errichtung einer selbst genutzten Gewerbeimmobilie (26,2 Mio. €), aus geschlossenen Anmietungsverträgen (21,4 Mio. €), Wärmelieferverträgen (19,7 Mio. €) sowie aus KFZ-Leasingverträgen (6,3 Mio. €).

## Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	01.01.2019			31.12.2019		
	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>						
Erbbaurechte (IAS 40)	8,9	32,0	305,2	10,6	39,7	338,3
Zwischenmietverträge	1,0	0,4	-	0,9	0,2	-
Anmietung Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	0,1	0,4	26,0	0,1	0,3	26,1
Anmietungsverträge	6,8	12,3	3,7	6,8	12,2	2,6
Wärmelieferverträge	1,8	9,4	10,0	1,9	9,1	8,9
KFZ-Leasing	6,2	5,6	-	4,7	1,6	-
Pacht-/Gestattungsverträge	2,0	0,2	0,5	1,8	0,1	0,5
IT-Leasing	0,9	1,1	-	1,5	3,0	-
	<b>27,7</b>	<b>61,4</b>	<b>345,4</b>	<b>28,3</b>	<b>66,2</b>	<b>376,4</b>

Insgesamt belaufen sich die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2019 auf 470,9 Mio. €. Darin enthalten sind 99,3 Mio. € Leasingverbindlichkeiten aus zuvor nach IAS 17 bilanzierten Finanzierungsleasingverhältnissen. Neben Wärmelieferverträgen (4,3 Mio. €) entfallen diese vor allem auf das angemietete Objekt Spree-Bellevue in Berlin (95,0 Mio. €).

Der Großteil der mit Anwendung des IFRS 16 neu hinzugekommenen Leasingverbindlichkeiten über 371,6 Mio. € resultiert aus langfristigen Erbbaurechtsverträgen (293,6 Mio. €).

Mit insgesamt 376,4 Mio. € ist der Großteil der zum 31. Dezember 2019 angesetzten Leasingverbindlichkeiten erst in mehr als fünf Jahren fällig. Hiervon entfallen 338,3 Mio. € auf Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechtsverträgen (davon 72,5 Mio. € aus zuvor nach IAS 17 bilanzierten Leasingverhältnissen). Innerhalb des nächsten Jahres sind 28,3 Mio. €

fällig, davon 5,4 Mio. € aus zuvor nach IAS 17 bilanzierten Leasingverhältnissen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der in den Sachanlagen ausgewiesenen Nutzungsrechte.

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2019	Zugänge 2019	Abschreibun- gen 2019	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2019	Zins- aufwendungen 2019
Anmietung Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	26,5	-	0,3	26,2	0,7
Anmietungsverträge	22,8	5,9	7,1	21,4	0,2
Wärmelieferverträge	21,2	0,6	1,9	19,7	0,6
KFZ-Leasingverträge	11,8	0,9	6,3	6,3	0,1
Pacht-/Gestaltungsverträge	2,6	1,6	1,9	2,4	-
IT-Leasing	2,0	3,8	1,0	4,4	-
	<b>86,9</b>	<b>12,8</b>	<b>18,5</b>	<b>80,4</b>	<b>1,6</b>

Die Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf insgesamt 14,0 Mio. €, vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (12,4 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt 1.176 Leasingverträge als kurzfristige Leasingverhältnisse klassifiziert und im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nicht bilanziert. Die damit verbundenen Leasingaufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2019 bei 3,3 Mio. €. Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2019 Aufwendungen in Höhe von 8,8 Mio. € entstanden. Diese sind nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit eingeflossen.

Neben den im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit enthaltenen variablen Leasingzahlungen sowie den Auszahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse sind im Geschäftsjahr 2019 Zinsauszahlungen sowie Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 36,4 Mio. € angefallen. Davon entfallen 29,9 Mio. € auf erstmals nach IFRS 16 angesetzte Leasingverbindlichkeiten. Die Auszahlungen für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr somit auf 48,5 Mio. €.

Aus der Weitervermietung (Subleasing) von im Wesentlichen Rechten zur Nutzung angemieteter Wohn- und Gewerbeimmobilien konnten Erträge in Höhe von 4,6 Mio. € erzielt werden. Für das Objekt Spree-Bellevue bestanden am Abschlussstichtag keine wesentlichen unkündbaren Unternehmertilgungen.

Aus der Anmietung des verkauften Objekts Spree-Bellevue (Sale-&-Leaseback-Geschäft) wurde 2019 ein Gewinn in Höhe von 1,0 Mio. € erzielt. Ein wesentlicher Einfluss auf die Zahlungsströme des Konzerns ergibt sich hierdurch nicht.

#### 43 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Erstansatz der **Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern**, die insbesondere Verpflichtungen aus den Garantiedividendenvereinbarungen umfassen, erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert wird dabei grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern handelt es sich insbesondere um Verpflichtungen zur Zahlung einer Garantiedividende im Rahmen der geltenden Ergebnisabführungsverträge in nahezu unveränderter Höhe im Vergleich zum Vorjahr von 34,1 Mio. € (31.12.2018: 33,2 Mio. €).

## 44 Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die **Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung** beinhalten Finanzierungsbeiträge von Mietern. Bei den Finanzierungsbeiträgen handelt es sich um Beiträge die in Österreich für geförderte Wohnungen von Mietern erhoben werden. Diese werden bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines Verwaltungsbeitrags zurückerstattet. Der rückgestattete Betrag darf gegenüber Nachmietern wieder erhoben werden. In der Regel handelt es sich um Mietverhältnisse, die jederzeit gekündigt werden können, daher werden diese Verbindlichkeiten als kurzfristig ausgewiesen.

Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB). Diese werden in Österreich zur Finanzierung der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen vom Mieter gezahlt. Die Zahlung ist abhängig vom Alter des Gebäudes und innerhalb von 20 Jahren ab Erhalt für Modernisierungsmaßnahmen zu verbrauchen. Ansonsten ist eine Rückzahlung an den Mieter vorzunehmen.

Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung beinhalten zum Stichtag 117,7 Mio. € (31.12.2018: 118,3 Mio. €) Finanzierungsbeiträge von Mietern. Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung 44,5 Mio. € (31.12.2018: 42,5 Mio. €) von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB).

## 45 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2018		31.12.2019	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	23,2	-	42,6
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	42,5	574,6	26,1	313,2
	<b>42,5</b>	<b>597,8</b>	<b>26,1</b>	<b>355,8</b>

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten in Höhe von 30,9 Mio. € (31.12.2018: 18,9 Mio. €) von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten, nach der Verrechnung mit den korrespondierenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Auszahlung der Barabfindung (im Rahmen des Gesellschafterausschlussverfahrens) an die Minderheitsaktionäre der BUWOG AG führt zu einem Absinken der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 335,8 Mio. €.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 166,8 Mio. € (31.12.2018: 139,1 Mio. €) für den Erwerb weiterer Anteile an bereits konsolidierten Gesellschaften (im Wesentlichen Victoria Park).

## Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

### 46 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte im Geschäftsjahr 2019 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Tochterunternehmen. Diese Transaktionen resultieren grundsätzlich aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Assoziierte Unternehmen	0,6	2,2	0,4	0,3	1,5	3,0

Zu den Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 gehören bei Vonovia die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Vonovia SE.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und Aufsichtsrats.

Die aktiven Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in Mio. €	2018	2019
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	6,5	7,2
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	1,3	1,7
Leistungen aus Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	0,5
Anteilsbasierte Vergütungen	3,2	5,9
	11,0	15,3

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird der aus den Pensionsrückstellungen für die aktiven Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeitaufwand (Service Cost) ausgewiesen. Die Angabe der anteilsbasierten Vergütung bezieht sich auf den Aufwand des Geschäftsjahrs, der auch im Kapitel [F47] Anteilsbasierte Vergütung ausgewiesen ist.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährt.

Individualisierte Angaben zur Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie eine Beschreibung des Vergütungs-

systems sind im Vergütungsbericht, der ein Bestandteil des zusammengefassten Lageberichtes ist sowie im Kapitel [F48] Bezüge des Konzernanhangs enthalten ist.

### 47 Anteilsbasierte Vergütung

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Berechnung der **Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen** erfolgt anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen.

Anteilsbasierte Vergütungen, die durch Eigenkapitalinstrumente beglichen werden, werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher ratiell über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst (siehe Kapitel [E33] Rückstellungen).

#### **Vorstand**

Im Rahmen des neuen LTIP wird den Vorständen jährlich eine feste Anzahl virtueller Aktien (Phantom Stocks) gewährt (Performance Share Units), die nach dem Ablauf der vierjährigen Performance-Periode in Abhängigkeit vom Erreichen eines vorher definierten Zielerreichungsgrads ausgezahlt werden. Der Zielerreichungsgrad, der den Auszahlungsbetrag aus dem LTIP bestimmt, wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relative Total Shareholder Return (RTSR), Entwicklung des NAV pro Aktie, Entwicklung des FFO I pro Aktie sowie des Kundenzufriedenheits Index (CSI), die jeweils gleich mit 25 % gewichtet sind. Damit stellt der LTIP eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Cash-Settled-Plan) nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der Auszah-

lungsanspruch bei Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrads komplett entfallen.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2019 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP

Tranche in €	Ende der Sperrfrist	Rolf Buch	Arnd Fittkau	Helene von Roeder	Daniel Riedl
2016-2019	31.12.2019	2.868.367			
2017-2020	31.12.2020	2.702.393			
2018-2021	31.12.2021	1.335.978		327.825	327.825
2019-2022	31.12.2022	623.954	89.323	262.717	262.717

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2019 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 5,9 Mio. € (2018: 5,9 Mio. €), der mit 4,8 Mio. € auf Rolf Buch, mit jeweils 0,5 Mio. € auf Helene von Roeder sowie Daniel Riedl und mit 0,1 Mio. € auf Arnd Fittkau entfällt.

Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht. → [S. 115 ff.](#)

#### **Führungskräfte unterhalb der Vorstandsebene**

Im Jahr 2016 wurde für die erste Führungsebene ein neuer LTIP aufgesetzt, der sich im Wesentlichen an dem im Jahr 2015 für den Vorstand aufgesetzten LTIP orientiert, u. a. bei der Grundlage bzw. Basis der identischen Performance-Ziele und bei der Ermittlung der Zielwerte im Hinblick auf den Minimalwert, den Sollerreichungswert und den Maximalwert.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2019 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche in €	Ende der Sperrfrist	31. Dezember 2019
2016	31.12.2019	2.662.269
2017	31.12.2020	2.013.126
2018	31.12.2021	948.076
2019	31.12.2022	592.437

wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2019 ein Aufwand von 3,4 Mio. € (2018: 1,5 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 2019 ein Aufwand von insgesamt 2,0 Mio. € (2018: 1,8 Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet ist.

#### **48 Beziehe**

##### **Beziehe des Aufsichtsrats**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2019 Gesamtbezüge in Höhe von 1,8 Mio. € (2018: 1,8 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

## Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge der einzelnen Mitglieder des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Rolf Buch CEO		Arnd Fittkau CRO seit 16. Mai 2019		Klaus Freiberg COO bis 16. Mai 2019		Helene von Roeder CFO seit 9. Mai 2018	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Festvergütung	1.150.000	1.150.000		375.000	600.000	225.000	386.957	600.000
Ausgleichszahlung							64.874	64.874
Barvergütung/Entgeltumwandlung	355.000	355.000		100.000	160.000	60.000	103.188	160.000
Nebenleistungen	26.651	27.453		18.721	27.600	10.350	13.157	29.608
<b>Summe</b>	<b>1.531.651</b>	<b>1.532.453</b>		<b>493.721</b>	<b>787.600</b>	<b>295.350</b>	<b>568.176</b>	<b>854.482</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	700.000	665.000		275.000	528.000	308.000*	283.768	425.812
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)								
2018-2021	1.902.392				801.007		516.592	
2019-2022		2.060.584		504.793		867.614**		867.614
(Stückzahl der Aktien)	(48.669)	(46.151)		(9.531)	(20.492)	(19.432)	(13.216)	(19.432)
<b>Summe</b>	<b>2.602.392</b>	<b>2.725.584</b>		<b>779.793</b>	<b>1.329.007</b>	<b>1.175.614</b>	<b>800.360</b>	<b>1.293.426</b>
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>4.134.043</b>	<b>4.258.037</b>		<b>1.273.514</b>	<b>2.116.607</b>	<b>1.470.964</b>	<b>1.368.536</b>	<b>2.147.908</b>

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Daniel Riedl CDO seit 9. Mai 2018		Dr. A. Stefan Kirsten CFO bis 9. Mai 2018		Gerald Klinck CCO bis 9. Mai 2018		Gesamtbezüge	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Festvergütung	386.957	600.000	215.217		215.217		2.954.348	2.950.000
Ausgleichszahlung	15.111						79.985	64.874
Barvergütung/ Entgeltumwandlung	103.188	160.000	53.333		57.391		832.100	835.000
Nebenleistungen	18.932	29.404	24.105		7.317		117.762	115.536
<b>Summe</b>	<b>524.188</b>	<b>789.404</b>	<b>292.655</b>		<b>279.925</b>		<b>3.984.195</b>	<b>3.965.410</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	283.768	412.007	157.826		157.826		2.111.188	2.085.819
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP-„Plan“)								
2017-2020	516.592		333.753		333.753		4.404.089	
2018-2021		867.614						5.168.219
(Stückzahl der Aktien)	(13.216)	(19.432)	(8.539)		(8.539)		(112.671)	(113.978)
<b>Summe</b>	<b>800.360</b>	<b>1.279.621</b>	<b>491.579</b>		<b>491.579</b>		<b>6.515.277</b>	<b>7.254.038</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.324.548</b>	<b>2.069.025</b>	<b>784.234</b>		<b>771.504</b>		<b>10.499.472</b>	<b>11.219.448</b>

\* Auszahlung der Tantieme in der Aufhebung vereinbart.

\*\* LTIP wird für das gesamte Geschäftsjahr unabhängig vom unterjährigen Austritt gewährt.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält die Vergütung für alle Mandate bei Vonovia Konzern-, Tochter- und Beteiligungsgesellschaften.

## Pensionsverpflichtungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands

Rolf Buch, Helene von Roeder und Arnd Fittkau führen auf Basis der Festvergütung ihren vertraglichen Anteil mit 355.000 € (Rolf Buch), 160.000 € (Helene von Roeder), und 100.000 € (Arnd Fittkau) dem Entgeltumwandlungssystem zu. Für Daniel Riedl wird der jährliche Versorgungsbeitrag in

Höhe von 160.000 € seitens BUWOG in eine externe Pensionskasse eingezahlt.

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	
		2018	2019
Rolf Buch	966.356	946.410	3.969.413
Helene von Roeder	265.457	437.241	265.677
Arnd Fittkau	-	291.772	-
Dr. A. Stefan Kirsten	116.396	-	-
Gerald Klinck	192.180	-	-

\* Für Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck handelt es sich um den Dienstzeitaufwand bis zum 9. Mai 2018. Die Pensionsverpflichtung nach IFRS zum 31. Dezember 2018 wird für Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck in den Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands ausgewiesen.

## Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2019 0,7 Mio. € (2018: 6,2 Mio. €). Die Gesamtbezüge beinhalten gemäß den Bestimmungen des Aufhebungsvertrags mit Klaus Freiberg die zu zahlenden Vergütungsbestandteile nach Niederlegung seines Vorstandsmandats am 16. Mai 2019 bis zum Ablauf des Dienstvertrags am 31. Dezember 2019 in Höhe von 0,5 Mio. €.

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 21,3 Mio. € (2018: 19,1 Mio. €).

## 49 Honorare des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungs-gesellschaft wurden folgende Honorare (einschließlich Auslagen und ohne Ust.) abgerechnet:

in Mio. €	2018	2019
Abschlussprüfungen	3,2	4,8
Andere Bestätigungsleistungen	0,6	0,6
Steuerberatungsleistungen	-	-
	3,8	5,4

Es wurden ausschließlich Leistungen erbracht, die mit der Tätigkeit als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Vonovia SE vereinbar sind. Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bezieht sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Vonovia SE sowie verschiedene Jahresabschlussprüfungen und die prüferische Durchsicht eines Jahresabschlusses bei Konzerngesellschaften. Zudem erfolgten prüferische Durchsichten von Konzernzwischenabschlüssen sowie die Prüfung von Finanzaufstellungen nach IDW PS 490.

Andere Bestätigungsleistungen umfassen prüferische Durchsichten von Überleitungsrechnungen zur Zinsschranke nach IDW PS 900, betriebswirtschaftliche Prüfungen nach § 2 WPO zur Einhaltung von Regularien aus KfW-Darlehen sowie betriebswirtschaftliche Prüfungen gemäß ISAE 3000 bezüglich diverser Wohnungsfürsorgeberichte. Daneben umfassen andere Bestätigungsleistungen Leistungen im Rahmen der Erteilung von Comfort Lettern nach IDW PS 910 sowie die Erteilung von Werthaltigkeitsbescheinigungen.

## **50 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex**

Im Januar und November 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft ([www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

## Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

### Sonstige Erläuterungen und Angaben

#### 51 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

##### Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte  
31.12.2019

##### Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

500,7

Kassenbestände und Bankguthaben

66,6

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

41,7

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken

11,8

Forderungen aus Vermietung

85,6

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

29,5

Forderungen aus dem Verkauf von Immobilenvorräten (Development)

33,3

Finanzielle Vermögenswerte

11,7

Beteiligungen, die at equity bewertet werden

4,4

Ausleihungen an übrige Beteiligungen

142,2

Sonstige Ausleihungen

Derivative finanzielle Vermögenswerte

29,8

Cashflow Hedges (Fremdwährungswaps)

3,3

Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate

##### Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

224,2

Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

23.574,9

Derivative finanzielle Verbindlichkeiten

39,0

Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen

52,5

Freistehende Zinsswaps und Zinscaps

23,6

Sonstige Swaps

470,9

Verbindlichkeiten aus Leasing

162,2

Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung

34,1

Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

**Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9**

Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs-neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs-neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 31.12.2019	Fair-Value-Hierarchiestufe
500,7				500,7	500,7	1
66,6				66,6	66,6	2
41,7				41,7	41,7	2
11,8				11,8	11,8	2
85,6				85,6	85,6	2
				29,5	29,5	n. a.
33,3				56,8	56,8	2
11,7				11,7	11,7	2
		4,4		4,4	4,4	1
		142,2		142,2	142,2	2
	-10,2	40,0		29,8	29,8	2
	3,3			3,3	3,3	2
224,2				224,2	224,2	2
23.574,9				24.724,7	24.724,7	2
39,0				39,0	39,0	2
	52,5			52,5	52,5	2
	0,2	23,4		23,6	23,6	2
162,2				470,9	470,9	2
34,1				162,2	162,2	2
				34,1	34,1	2

**Bewertungskategorien und Klassen:**

in Mio. €

**Buchwerte**  
**31.12.2018**
**Vermögenswerte**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	547,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	258,6
Forderungen aus Vermietung	44,4
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6,4
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilenvorräten (Development)	183,7
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at equity bewertet werden	29,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,4
Sonstige Ausleihungen	10,2
Langfristige Wertpapiere	4,0
Übrige Beteiligungen	792,1
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungswaps)	16,3
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	4,5

**Schulden**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	243,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	20.136,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	36,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	54,6
Sonstige Swaps	19,8
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	99,4
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	160,8
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	33,2

Nachfolgend berichten wir über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht unter IFRS 9 fallen:

- > Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 4,4 Mio. € (31.12.2018: 4,7 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 0,8 Mio. € (31.12.2018: 1,1 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 569,9 Mio. € (31.12.2018: 520,6 Mio. €).

**Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9**

<b>Fortgeführte Anschaffungs- kosten</b>	<b>Fair Value erfolgswirksam</b>	<b>Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung</b>	<b>Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung</b>	<b>Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28</b>	<b>Fair Value 31.12.2018</b>	<b>Fair-Value- Hierarchiestufe</b>
547,7					547,7	1
258,6					258,6	2
44,4					44,4	2
6,4					6,4	2
183,7					183,7	2
				29,1	29,1	n. a.
33,4					48,1	2
10,2					15,8	2
		4,0			4,0	1
		792,1			792,1	2
	-11,0	27,3			16,3	2
	4,5				4,5	2
243,5					243,5	2
20.136,0					20.471,2	2
36,8					36,8	2
	54,6				54,6	2
	-2,6	-17,2			19,8	2
			99,4		198,0	2
160,8					160,8	2
33,2					33,2	2

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	31.12.2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	52.759,1			52.759,1
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	4,4	4,4		
Übrige Beteiligungen	140,2		140,2	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	134,1		134,1	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	29,8		29,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	3,3		3,3	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	23,6		23,6	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	52,5		52,5	

in Mio. €	31.12.2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	43.490,9			43.490,9
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	4,0	4,0		
Übrige Beteiligungen	792,1	672,8	119,3	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	105,9		105,9	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	16,3		16,3	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	4,5		4,5	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	19,8		19,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	54,6		54,6	

Vonovia bewertet seine Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel [D28] Investment Properties zu entnehmen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, ange setzt (Stufe 2).

Hinsichtlich der Finanzinstrumente kam es gegenüber der Vergleichsperiode zu keinen Wechseln zwischen den Hierarchiestufen.

Die Bewertung der Wertpapiere und der in den sonstigen Beteiligungen enthaltenen Anteile an börsennotierten Unternehmen erfolgt grundsätzlich anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Zur Bewertung der Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR/STIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt.

Im Konzernabschluss war für Zinsswaps grundsätzlich das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen zehn und 130 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko von 33 Basispunkten berücksichtigt.

Die kalkulierten Zahlungsströme der Währungsswaps ergeben sich aus den Forwardkurven für USD/EUR. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (LIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten. Die Höhe der geschätzten Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet. Es wurde ermittelt, dass die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings und der kurzen Restlaufzeiten ein geringes Ausfallrisiko aufweisen und keine wesentlichen Wertminderungen auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente vorliegen.

in Mio. €	aus Folgebewertung								Gesamtfinanzergebnis 2019
	Dividenden aus Zinsen	aus übrigen Beteiligungen	Wertberichtigung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten	ergebniswirksames Finanzergebnis 2019	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK Instrumente	
<b>2019</b>									
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	8,9	-	-28,6	5,2	-	-14,5	-	-	-14,5
Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-	11,8	-	-	-	11,8	-	-	11,8
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet - mit Reklassifizierung	-35,1	-	-	-	-	-35,1	-	-	-35,1
Derivate erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet - mit Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	11,8	-	11,8
EK Instrumente erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet - ohne Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	48,6	48,6
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-358,4	-	-	-	0,7	-357,7	-	-	-357,7
	<b>-384,6</b>	<b>11,8</b>	<b>-28,6</b>	<b>5,2</b>	<b>0,7</b>	<b>-395,5</b>	<b>11,8</b>	<b>48,6</b>	<b>-335,1</b>

in Mio. €	aus Folgebewertung							ergebnis-wirksames Finanzergebnis 2018	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK Instrumente	Gesamt-finanzergebnis 2018
	aus Zinsen	Dividenden aus übri- gen Beteili- gungen	Wert- berichti- gung	ausge- buchte For- derungen	ausge- buchte Verbindlich- keiten						
<b>2018</b>											
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführt)											
Anschaffungskosten	5,7	-	-21,6	1,1	-	-	-14,8	-	-	-	-14,8
Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-	23,1	-	-	-	-	23,1	-	-	-	23,1
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet - mit Reklassifizierung	-30,8	-	-	-	-	-	-30,8	-	-	-	-30,8
Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet - mit Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	3,5	-	-	3,5
Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet - ohne Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,0	60,0
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführt)											
Anschaffungskosten	-375,2	-	-	-	-	0,9	-374,3	-	-	-	-374,3
	<b>-400,3</b>	<b>23,1</b>	<b>-21,6</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>	<b>-396,8</b>	<b>3,5</b>	<b>60,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-333,3</b>

## 52 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel von Vonovia im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Abstimmung mit IAS 7 (Statements of Cashflows) wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt, dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Die Auswirkungen der Veränderung des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne weiteres möglich.

Die Einzahlungen aus der Veräußerung von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Investment Properties werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden Zinszahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

## 53 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist Vonovia verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns frühzeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (siehe Kapitel Struktur und Instrumente des Risikomanagementsystems → S.125 ff.) verwiesen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von durch den Vorstand verabschiedeten Konzernrichtlinien, die einer laufenden Überprüfung unterliegen. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:

## Marktrisiken

### Währungsrisiken

Die im Zusammenhang mit der Begebung der noch bestehenden US-Dollar-Anleihe entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den zeitgleichen Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) ausgeschaltet. Feststehende und zu erwartende Kaufpreiszahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Victoria Park und Hembla wurden durch den Abschluss von Devisentermingeschäften abgesichert. Darüber hinaus sind Währungsschwankungen aus Finanzierungsbeziehungen mit schwedischen Tochtergesellschaften zu erwarten. Insgesamt sind auf Euro lautende Darlehen in Höhe von 1.268,1 Mio. € (31.12.2018: keine) und auf schwedische Kronen dotierte Darlehen in Höhe von 5.657,7 Mio. SEK (31.12.2018: keine) an schwedische Tochterunternehmen vergeben. Ausgehend von der Zinsstruktur per 31. Dezember 2019 ergäbe sich bei einer Veränderung der schwedischen Krone zum Euro um -50 Basispunkte ein Währungsgewinn von 90,9 Mio. € bzw. bei einer Veränderung von +50 Basispunkten eine Währungsverlust in Höhe von 82,6 Mio. €. Vonovia unterliegt ansonsten im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keinen weiteren wesentlichen Währungsrisiken.

### 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 Beobachtung der Zinsmärkte durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury statt. Die Beobachtungen fließen in die Finanzierungsstrategie mit ein.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie werden zur Begrenzung bzw. Steuerung der Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente, insbesondere Zinsswaps und -caps eingesetzt. Nach der von Vonovia verfolgten Strategie ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante, hoch wahrscheinliche Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel [G55] Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps.

### Kreditrisiken

Vonovia ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden Finanztransaktionen nur mit Banken und Partnern getätigt, deren Bonität von einer Rating-Agentur mindestens auf dem Niveau von Vonovia eingeschätzt wird. Diesen Kontrahenten werden Volumenlimits zugewiesen, die vom Vorstand beschlossen wurden. Die Steuerung und Überwachung der Kontrahentenrisiken erfolgt zentral durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury.

### Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften von Vonovia sind in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken ist Vonovia in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern, überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt und setzt diese zielgerichtet ein. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen.

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist Vonovia zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wie z. B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Heilungsperioden (Cure Periods) nicht eingehalten werden und keine einvernehmliche Lösung mit den Kreditgebern gefunden wird, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen wird durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury auf Basis aktueller Ist-Zahlen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Vonovia hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ein systemgestütztes Cash-Management etabliert. Hiermit werden Zahlungsströme von Vonovia kontinuierlich kontrolliert, optimiert und dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns Bericht erstattet. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, durch die sich der Vorstand ebenfalls zeitnah unterrichtet.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente

für das Berichtsjahr 2019 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	<b>Buchwert 31.12.2019</b>	2020		2021		2022 bis 2026	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
gegenüber Kreditinstituten	7.403,0	101,1	892,6	97,1	951,6	301,2	3.542,8
gegenüber anderen Kreditgebbern	16.071,7	147,8	1.385,4	222,8	520,9	755,2	9.319,7
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	100,2	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	470,9	13,2	22,8	16,5	15,2	60,4	47,5
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	162,2	-	117,8	-	2,0	-	10,0
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	39,0	-	3,3	-	34,0	-	1,7
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	70,8	37,8	-	36,1	-	78,3	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-29,1	-11,1	-	-11,1	-	-22,3	-185,0
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) in €		8,5	-	8,5	-	16,8	185,0
Zinsabgrenzungen Swaps	1,4	1,4					

in Mio. €	<b>Buchwert 31.12.2018</b>	2019		2020		2021 bis 2025	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
gegenüber Kreditinstituten	5.200,1	94,2	325,0	88,7	1.026,3	263,8	2.960,5
gegenüber anderen Kreditgebbern	14.816,0	134,6	2.255,0	195,2	1.842,4	616,8	6.972,4
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	119,9	119,9	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	99,4	5,8	-	9,8	-	26,9	-
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	-	-	104,7	-	1,9	-	9,5
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	36,8	-	0,7	-	2,2	-	33,9
Cashflow Hedges (Zinsen)	65,6	22,7	-	22,0	-	67,8	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-15,7	-10,4	-	-10,4	-	-31,3	-185,0
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) in €		8,5	-	8,5	-	25,4	185,0
Zinsabgrenzungen Swaps	3,8	3,8	-	-	-	-	-

Vonovia hat im April 2014 eine nachrangige Hybridanleihe emittiert, deren Anleihebedingungen ein erstmaliges Sonderkündigungsrecht für den Emittenten nach fünf Jahren vorsehen. Im April 2019 wurde diese Anleihe vollständig zurückgeführt. Im September 2019 wurde den Investoren zweier ausstehender EMTN-Anleihen mit Fälligkeiten im März und Dezember 2020 ein Rückkaufangebot unterbreitet. Im Rahmen dieses Angebots wurden ca. 40 % des ausstehenden Nominalvolumens der beiden Anleihen zurücker-

worben, sodass sich die Fälligkeitsbeträge dieser Instrumente im März von ursprünglich 500 Mio. € auf 301 Mio. € und im Dezember von ursprünglich 1.250 Mio. € auf 752 Mio. € reduziert haben.

#### **Kreditrahmen**

Im Oktober 2018 hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft eine syndizierte revolvierende Kreditlinie über 1.000 Mio. € mit mehreren Banken unter

Führung der Commerzbank AG abgeschlossen. Diese unbesicherte Kreditlinie hat eine Laufzeit bis Oktober 2021 und wird auf EURIBOR-Basis zuzüglich Margenaufschlag verzinst. Diese Linie war zum 31. Dezember 2019 nicht in Anspruch genommen.

Im Zusammenhang mit bankenfinanzierten Entwicklungsprojekten standen zum Stichtag projektspezifische freie Kreditrahmen in Höhe von rund 112,9 Mio. € zur Verfügung. Die Kreditnominale dieser Verträge beläuft sich in Summe auf 243,2 Mio. €. Diese Kreditlinien können unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen nach Baufortschritt unter Beibringung entsprechender Nachweise ausgenutzt werden.

Darüber hinaus existiert zwischen Vonovia und der Commerzbank eine Avalkreditlinie über ursprünglich 10 Mio. €, die im Dezember 2019 auf 25 Mio. € erhöht wurde. Zum Geschäftsjahresende waren hiervon rund 7,3 Mio. € durch herausgelegte Avale in Anspruch genommen. Eine zweite Avalkreditlinie über ursprünglich 50 Mio. € wurde im Laufe des 3. Quartals 2019 ersatzlos aufgelöst. Eine weitere Avalkreditlinie besteht innerhalb des convert-Teilkonzerns mit der Raiffeisen Bank International AG über 5 Mio. €. Diese war zum Geschäftsjahresende nicht belegt. Eine Avalkreditlinie mit der Landesbank Baden-Württemberg über 0,75 Mio. € wurde im 4. Quartal 2019 zurückgeführt und aufgelöst.

Innerhalb des BUWOG-Teilportfolios bestanden vier revolvierend ausnutzbare Avalkreditlinien mit der UniCredit Bank Austria AG, Atradius Credit Insurance N.V., Swiss Re International SE und VHV Allgemeine Versicherung AG. Im Dezember 2019 wurden mit der Atradius Credit Insurance N.V., der Swiss Re International SE und der VHV Allgemeine Versicherung AG neue Verträge mit der Vonovia SE abgeschlossen und die unter den ursprünglichen Verträgen mit der Atradius und der Swiss Re ausstehenden Avale in diese neuen Verträge übernommen. Diese ursprünglichen Avalrahmen wurden im Dezember 2019 aufgehoben. Eine Übertragung der unter dem ursprünglichen Vertrag mit der VHV ausstehenden Avale sowie dessen Auflösung wird voraussichtlich im 1. Quartal 2020 umgesetzt. Zum 31. Dezember 2019 betrug das zur Verfügung stehende Gesamtvolumen aus Avalrahmenverträgen im Gesamtkonzern 123 Mio. €, davon waren zum Stichtag 21,5 Mio. € ausgenutzt. Darüber hinaus besteht bei einer projektspezifischen Development-finanzierung mit der Berliner Volksbank eG die Möglichkeit, Avale, Haftungen und/oder Garantien in Anspruch zu nehmen. Zum Stichtag war hiervon ein Betrag in Höhe von 14,9 Mio. € belegt.

Die Victoria Park AB hat mit der Commerzbank im April 2019 eine revolvierende Kreditlinie über 1.050 Mio. SEK mit zweijähriger Laufzeit abgeschlossen. Die Vonovia SE tritt hierbei als Garantin auf.

Im November 2017 hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft einen Commercial Paper Rahmenvertrag über ein Gesamtvolumen von 500 Mio. € mit der Commerzbank AG als Lead Arranger und mehreren Banken als Händler abgeschlossen. Dieses Rahmenprogramm wurde im September 2018 auf ein Gesamtvolumen von 1.000 Mio. € erhöht. Zum 31. Dezember 2019 waren hierunter Emissionen in Höhe von 300 Mio. € ausstehend.

Insgesamt verfügt Vonovia zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 500,7 Mio. € (31.12.2018: 547,7 Mio. €). Die Kreditmittelrahmenverträge bzw. das Commercial Paper Program sichern gemeinsam mit dem verfügbaren Kassenbestand die jederzeitige Zahlungsfähigkeit von Vonovia.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

## **54 Kapitalmanagement**

Das Management von Vonovia verfolgt das Ziel einer langfristigen Wertsteigerung im Interesse von Kunden, Mitarbeitern und Investoren. Hierbei ist die Beibehaltung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie unverzichtbar. Aus diesem Grund ist das Kapitalmanagement von Vonovia auf die Sicherstellung unseres Investment-Grade-Ratings ausgerichtet. Im Fokus steht dabei eine ausreichende Liquiditätsausstattung sowie ein effizientes Verhältnis besicherter und nicht besicherter Kapitalbestandteile.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements von Vonovia werden die Mitglieder des Vorstands monatlich über die Ergebnisentwicklung und deren potenzielle Auswirkungen auf die Kapitalstruktur informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital von Vonovia hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019
Eigenkapital	19.664,1	21.069,7
Bilanzsumme	49.387,6	56.497,7
Eigenkapitalquote	39,8 %	37,3 %

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant Vonovia auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Fremd- und Eigenkapital vorzunehmen.

Um sich gegen Währungs- und Zinsänderungen abzusichern, schließt Vonovia bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten bzw. bei Fremdwährungsverbindlichkeiten regelmäßig derivative Sicherungsgeschäfte ab. Die Umsetzung der verabschiedeten Finanzierungsstrategie obliegt dem Geschäftsbereich Finanzen und Treasury.

## 55 Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente

Das Nominalvolumen der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges beträgt zum Berichtszeitpunkt 972,9 Mio. € (31.12.2018: 680,9 Mio. €). Die Zinskonditionen der Sicherungsinstrumente liegen zwischen 0,390 % und 3,760 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 bis zehn Jahren.

Die Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH hat im Januar 2019 ein besichertes Darlehen von der BUWOG Norddeutschland GmbH übernommen. Das tilgungsfreie Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. April 2024 und wird

mit dem 3-Monats-Euribor verzinst. In diesem Zusammenhang wurden zeitgleich zwei Sicherungsgeschäfte im Nominalvolumen von jeweils 146,6 Mio. € mit der Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) und der Berlin Hyp abgeschlossen.

Für drei im sogenannten passiven Hedge Accounting fortgeführten Sicherungsinstrumente wurden, analog zu den erwarteten Zahlungsströmen aus den zugewiesenen Grundgeschäften, im Berichtsjahr 9,7 Mio. € ergebniswirksam reklassifiziert. Damit wurde der im sonstigen Ergebnis eingestellte Wert auf 38,0 Mio. € reduziert.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in eine Netting-Vereinbarung einbezogen worden. Während die Fremdwährungsswaps mit jeweils positiven Marktwerten bilanziert wurden, haben die Eurozinsswaps grundsätzlich zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert. Im Berichtsjahr fand weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

Die wesentlichen Parameter der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis	Aktueller Durchschnitts- zinssatz (inkl. Marge)
<b>Unternehmensanleihe (EMTN)</b>				
Grundgeschäfte	600,0	22.03.2018	22.12.2022	3-M-EURIBOR Marge 0,45 %
Zinsswaps	600,0	22.03.2018	22.12.2022	0,793 %
<b>Helaba</b>				
Grundgeschäfte	146,6	28.01.2019	30.04.2024	1-M-EURIBOR Marge 0,0 %
Zinsswaps	146,6	28.01.2019	30.04.2024	0,390 %
<b>Berlin Hyp</b>				
Grundgeschäfte	146,6	28.01.2019	30.04.2024	1-M-EURIBOR Marge 0,0 %
Zinsswaps	146,6	28.01.2019	30.04.2024	0,390 %
<b>Norddeutsche Landesbank (2)</b>				
Grundgeschäfte	79,7	28.06.2013	30.06.2023	3-EURIBOR Marge 1,47 %
Zinsswaps	79,7	28.06.2013	30.06.2023	2,290 %

Im Jahr 2013 wurden zu gleichen Teilen mit JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited jeweils zwei Sicherungsinstrumente (Cross Currency Swaps, CCS) abgeschlossen, die mit der Begebung zweier Anleihen in Höhe von insgesamt 1.000 Mio. US-\$ Wirksamkeit erlangten. Die auf jeweils 375 Mio. US-\$ lautenden CCS wurden im Oktober 2017 korrespondierend zu den Anleihen fällig, die auf jeweils 125 Mio. US-\$ lautenden Sicherungsinstrumente

wurden ursprünglich für zehn Jahre abgeschlossen. Das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende Euro-US-Dollar-Währungsrisiko wurde somit für die gesamte Laufzeit der Anleihen eliminiert.

Die wesentlichen Parameter der Währungswaps stellen sich wie folgt dar:

	Nominal- betrag US-\$ (in Mio.)	Nominal- betrag € (in Mio.)	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Zinssatz US-\$	Zinssatz €	Sicherungs- kurs US-\$/€
<b>J.P. Morgan Securities plc</b> <b>Morgan Stanley &amp; Co. International plc</b>							
Grundgeschäfte	250,0	185,0	02.10.13	02.10.23	5,00%		
CCS	250,0	185,0	02.10.13	02.10.23		4,58%	1,3517

Im Zusammenhang mit der Akquisition der Hembla-Gruppe zum 7. November 2019 wurden drei freistehende Zinsswaps und acht Zinscaps mit einem Nominalvolumen in Höhe von 987,7 Mio. € übernommen. Das in schwedische Kronen unverändert abgesicherte Nominal entspricht zum Berichtszeitpunkt einem Volumen von 1.004,7 Mio. €, der Marktwert beträgt in Summe -0,2 Mio. €.

In Verbindung mit der Übergabe von Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Norddeutschland GmbH an die Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH haben die BUWOG Gruppe im Berichtsjahr vorzeitig vier Zinsswaps verlassen; infolgedessen sind Hedge-Break-Kosten in Höhe von 12,1 Mio. € angefallen, die durch die Auflösung bisher bilanziierter negativer Marktwerte im Umfang von 10,7 Mio. € kompensiert werden konnten. Zum 31. Dezember 2019 betrug das abgesicherte Nominalvolumen der verbliebenen 16 freistehenden Zinsswaps 487,9 Mio. €.

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Victoria Park-Gruppe 25 freistehende Zinsswaps, sechs Zinscaps und einen Zinsfloor. Das in schwedische Kronen abgesicherte Nominal entspricht zum 31. Dezember 2019 einem Volumen von 1.964,0 Mio. €. Die eingebetteten Derivate sind auf zehn Kündigungsrechte von Darlehen mit einem positiven beizulegenden Zeitwert in Höhe von 1,5 Mio. € abgeschmolzen.

Der Sicherungszusammenhang der Cashflow Hedges wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Wertveränderungen der Grundgeschäfte werden auf Basis der Hypothetischen-Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Berichtsjahr wurden die in Euro gehaltenen Cashflow Hedges zum 31. Dezember 2019 mit ihren negativen Marktwerten (Clean Fair Values) in Höhe von insgesamt -21,6 Mio. € (31.12.2018: -15,2 Mio. €) ausgewiesen. Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen betragen -2,0 Mio. € (31.12.2018: -4,6 Mio. €). Zum gleichen Zeitpunkt wurden positive Marktwerte aus den Fremdwährungswaps in Höhe von 29,1 Mio. € (31.12.2018: 15,7 Mio. €) und positive Marktwerte in Höhe von 3,3 Mio. € aus eingebetteten Derivaten von Victoria Park sowie anderen Zinsderivaten von Victoria Park und Hembla bilanziert (31.12.2018: 4,3 Mio. €). Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen betragen 0,7 Mio. € (31.12.2018: 0,8 Mio. €). Des Weiteren wurden unter den Finanzverbindlichkeit negative Marktwerte aus frei stehenden Zinsderivaten in Höhe von -52,5 Mio. € (31.12.2018: -54,6 Mio. €) ausgewiesen.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nach Ertragsteuern) auf die Entwicklung der sonstigen Rücklagen dargestellt:

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderungen der Periode			ergebniswirksame Reklassifizierung		Stand 31.12.
		Veränderung CCS	Sonstige	Währungsrisiko	Zinsrisiken		
2019	-63,3	8,6	-7,2	-2,9	12,6	<b>-52,2</b>	
2018	-68,8	7,0	-3,6	-6,7	8,8	<b>-63,3</b>	

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nebst Ertragsteuern) auf die Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

### Cashflow Hedges

in Mio. €	2018	2019
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	0,4	2,0
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	3,0	-0,6
Realisierte Gewinne/Verluste	3,1	9,8
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-1,0	-0,1
<b>Summe</b>	<b>5,5</b>	<b>11,1</b>

Im Berichtsjahr ergaben sich für Cashflow Hedges nach Berücksichtigung latenter Steuern negative kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von 0,6 Mio. € (2018: 2,7 Mio. €), insofern verbesserte sich das Zinsergebnis um 2,1 Mio. €.

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2019 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam	Summe
<b>2019</b>			
+50 Basispunkte	3,8	11,5	<b>15,3</b>
-50 Basispunkte	0,4	-10,5	<b>-10,1</b>
<b>2018</b>			
+50 Basispunkte	8,1	23,4	<b>31,5</b>
-50 Basispunkte	-5,9	-41,1	<b>-47,0</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 -1,0 Mio. € (bzw. +0,8 Mio. €) ergeben würde, während parallel ergebniswirksame Ineffektivitäten in Höhe von +1,1 Mio. € (bzw. -1,0 Mio. €) entstünden. Im Vorjahr wurde eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -1,5 Mio. € (bzw. +1,3 Mio. €) in Zusammenhang mit ergebniswirksamen Ineffektivitäten in Höhe von +1,0 Mio. € (bzw. -1,0 Mio. €) ermittelt.

Haftungsverhältnisse von Vonovia bestehen wie folgt:

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019
Bürgschaften i. Z. m. Development	42,9	55,4
Zahlungsgarantien	7,9	0,3
Mietbürgschaften	1,3	1,1
Sonstige Verpflichtungen	5,9	27,7
<b>58,0</b>		<b>84,5</b>

### 56 Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Vonovia SE und ihre Tochtergesellschaften Garantien zu gunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben. Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten sowie in Einzelfällen um gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzungen (im Wesentlichen nach Squeeze-out-Verfahren). Keine der Rechtsstreitigkeiten wird

für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben.

## **57 Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Verträge über TV-Grundversorgung	295,7	283,0
IT-Dienstleistungsverträge	41,9	41,2
Lieferverträge	13,9	12,1
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	4,5	3,3
Sonstige	4,0	8,6
	<b>360,0</b>	<b>348,2</b>

Den Verpflichtungen aus Verträgen über die TV-Grundversorgung stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

Bochum, den 25. Februar 2020

Rolf Buch  
(CEO)

Arnd Fittkau  
(CRO)

Helene von Roeder  
(CFO)

Daniel Riedl  
(CDO)



# Informa- tionen

Im Sinne einer umfassenden Transparenz veröffentlichen wir detaillierte Angaben gemäß den Anforderungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Die Organisation vertritt die Interessen der europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen und berücksichtigt in ihren Vorgaben branchenspezifische Besonderheiten.

234 Anteilsbesitzliste von Vonovia

249 Weitere Angaben zu den Organen

252 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

259 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

260 Berichterstattung nach EPRA

267 Glossar

270 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

# -smiofnI nenoit

Im Sinne einer umfassenden Transparenz veröffentlichen wir detaillierte Angaben gemäß den Anforderungen der European Public Real Estate Association (EPRA).

Die Organisation vertritt die Interessen der europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen und berücksichtigt in ihren Vorgaben branchenspezifische Besonderheiten.

234 Anteilsbesitzliste von Vonovia

249 Weitere Angaben zu den Organen

252 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

259 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

260 Berichterstattung nach EPRA

267 Glossar

270 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

# Anteilsbesitzliste von Vonovia

zum 31. Dezember 2019 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia SE	Bochum/DE	
<b>In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen</b>		
<b>Deutschland</b>		
Alboingärten Bauvorhaben Bessemerstraße GmbH	Schönefeld	100,00
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Berlin	100,00
Barmer Wohnungsbau GmbH	Wuppertal	91,39
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz V GmbH	Wuppertal	100,00
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden	94,73
BBH Entwicklungs GmbH	Leipzig	100,00
Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90
Blitz B14-347 GmbH	Berlin	100,00
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen	94,00
Bremische Gesellschaft für Stadtneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BUWOG Bauträger GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Berlin I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Berlin II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Berlin Wohnen GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Berlin Wohnen II GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Berlin Wohnen III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Brandenburg I GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>
BUWOG - Braunschweig I GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Brunnenstraße GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2)</sup>
BUWOG - Brunnenstraße Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Chausseestraße 88 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2)</sup>
BUWOG - Chausseestraße 88 Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Gartenfeld Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Gartenfeld Wohnen GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Gervinusstraße Development GmbH	Berlin	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - Goethestraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Grundstücks- und Betriebs GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Hamburg Süd GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Hamburg Umland I GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Hamburg Umland II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Hamburg Wohnen GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Harzer Straße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Hausmeister GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Heidestraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Herzogtum Lauenburg GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - High-Deck Residential GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>2)</sup>
BUWOG - High-Deck Verwaltungs GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Humboldt Palais GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2)</sup>
BUWOG - Immobilien Management GmbH	Kiel	100,00
BUWOG Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Jahnstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Kassel I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Kassel II GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Kassel Verwaltungs GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Kiel I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Kiel II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Kiel III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Kiel IV GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Kiel Meimersdorf GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Kiel V GmbH	Kiel	94,90
BUWOG-Lindenstraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Lübeck Hanse I GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse IV GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lückstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Lüneburg GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Mariendorfer Weg Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - NDL I GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL II GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL III GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL IV GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL IX GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL V GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL VI GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL VII GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL VIII GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL X GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL XI GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL XII GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL XIII GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Niedersachsen/Bremen GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - Palais/Scharnhorststraße Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Parkstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Regattastraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Region Ost Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Scharnhorststraße 26-27 Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Townhouse GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2)</sup>
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Wohnbauten GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2)</sup>
BUWOG - Schleswig-Holstein GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Seefeld GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2)</sup>
BUWOG - Seefeld Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Spandau 1 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2)</sup>
BUWOG - Spandau 2 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2)</sup>
BUWOG - Spandau 3 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2)</sup>
BUWOG - Spandau Primus GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Syke GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Weidenbaumsweg Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Westendpark Development GmbH	Berlin	100,00
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt/Main	94,90
conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH	Berlin	94,80
conwert & kelber Besitz 11/2007 GmbH	Zossen	94,80
conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH	Berlin	94,80
conwert 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 Capricornus Invest GmbH	Zossen	100,00
conwert Carina Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Cassiopeia Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Centaurus Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Corvus Invest GmbH	Berlin	94,00
conwert delta Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Berlin	100,00
conwert Deutschland GmbH	Berlin	100,00
conwert Deutschland Holding GmbH	Berlin	94,90
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Eisa Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Elbflorenz Invest GmbH	Berlin	100,00
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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH	Zossen	94,90
conwert Immobilien Development GmbH	Berlin	94,90
conwert lambda Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Lepus Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Libra Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert omega Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Pegasus Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Phoenix Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Sachsen Invest GmbH	Zossen	100,00
conwert Tizian 1 Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Tizian 2 Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Wali Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Wohn-Fonds GmbH	Zossen	100,00
DA EB GmbH	Nürnberg	100,00
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co.KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)</sup>
Deutsche Annington 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>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
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 Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche TGS GmbH	Düsseldorf	51,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Berlin	100,00
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH	Stuttgart	94,87
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugeellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugeellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
Franconia Invest 1 GmbH	Düsseldorf	94,90
Franconia Wohnen GmbH	Düsseldorf	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
GAG Grundstücksverwaltungs-GmbH	Berlin	94,90
GAGFAH Acquisition 1 GmbH	Bochum	94,80
GAGFAH Acquisition 2 GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH Asset Management GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH GmbH	Bochum	94,90
GAGFAH Griffin GmbH	Bochum	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Griffin Holding GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH Hausservice GmbH	Essen	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Holding GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Bochum	94,90
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GBH Acquisition GmbH	Bochum	94,80
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz	100,00
Grundwert Living GmbH	Berlin	100,00
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	54,15
HPE Hausbau GmbH	Zossen	94,90
HPE Sechste Hausbau Portfolio GmbH	Zossen	100,00
HPE Siebte Hausbau Portfolio GmbH	Berlin	100,00
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Berlin	100,00
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Berlin	100,00
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	100,00
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91
Kieler Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft mbH	Kiel	94,95
Kieler Wohnungsbaugeellschaft mit beschränkter Haftung	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
KKS Projektentwicklung GmbH	Berlin	94,80
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Berlin	99,90
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co. KG	Berlin	95,41
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VI GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VII GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VIII GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz X GmbH	Berlin	100,00
KWG Immobilien GmbH	Berlin	100,00
KWG Kommunale Wohnen GmbH	Berlin	94,02
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Liegenschaften Weißig GmbH	Dresden	94,75
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Neues Schweizer Viertel Betriebs + Service GmbH & Co. KG	Berlin	94,99
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover	100,00
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover	94,86
Osnabrücker Wohnungsbau gesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück	94,09
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal	94,73
RVG Rheinauhafen Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	74,00
Schweizer Viertel Grundstücks GmbH	Berlin	94,74
Seed 1 GmbH	Berlin	100,00
"Siege" Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Süddeutsche Wohnen Gebäude GmbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen GmbH	Stuttgart	94,33 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	94,90
SWG Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Berlin	100,00
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung	Kiel	94,90
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Vonovia Eigentumsservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Berlin II GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Berlin III GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Berlin IV GmbH	Nürnberg	94,90
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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia Elbe Wannsee I GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	Bochum	100,00
Vonovia Energie Service GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Engineering GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	Frankfurt/Main	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	Frankfurt/Main	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienservice GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Managementverwaltung GmbH	Nürnberg	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Mess Service GmbH	Essen	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Modernisierungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Operations GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Pro Bestand Nord GmbH	Bochum	100,00
Vonovia Pro Bestand Nord Invest GmbH	Bochum	94,90
Vonovia Pro Bestand Nord Properties GmbH	Bochum	94,90
Vonovia Pro Bestand Nord Real Estate GmbH	Bochum	94,90
Vonovia Technischer Service Nord GmbH	Essen	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Technischer Service Süd GmbH	Dresden	100,00
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
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

## Österreich

Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Besitz GmbH	Wien	100,00
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	Wien	100,00
BUWOG Altprojekte GmbH	Wien	100,00
BUWOG Baranygasse 7 GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	Wien	100,00
BUWOG Bernreiterplatz 13 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße 239 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße Drei, GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße Eins, GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße Vier, GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße Zwei, GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG cw Dienstleistung Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG cw Handelsges.m.b.H.	Wien	100,00
BUWOG cw Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
BUWOG cw Invest GmbH	Wien	100,00
BUWOG cw Management GmbH	Wien	100,00
BUWOG cw Neubaubesitz GmbH	Wien	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
"BUWOG cw SECURITISATION" Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Demophon Immobilienvermietungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Döblerhofstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Gerhard-Bronner Straße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Gewerbeimmobilien Eins GmbH	Wien	100,00
BUWOG Gewerbeimmobilien Zwei GmbH	Wien	100,00
BUWOG Group GmbH	Wien	100,00
BUWOG Handelskai 346 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Himberger Straße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Linke Wienzeile 280 GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Pfeiffergasse 3-5 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Projektentwicklung GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Projektholding GmbH	Wien	100,00
BUWOG - PSD Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Rathausstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Schnirchgasse 11 Alpha GmbH	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier GmbH	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Süd GmbH	Villach	99,98
BUWOG Versicherungsmakler GmbH	Wien	100,00
CENTUM Immobilien GmbH	Wien	100,00
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Wien	100,00
Con value one Immobilien GmbH	Wien	100,00
conwert Treasury OG	Wien	100,00
CWG Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
DAH Acquisition GmbH	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablenzgasse 60 KG	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H.& Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Wien	100,00
EARNY Holding GmbH	Wien	100,00
EB Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co,1190 Wien, Rampengasse 3-5, KG	Wien	100,00
ECO Anteilsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
ECO Business-Immobilien GmbH	Wien	100,00
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	Wien	100,00
ECO CEE & Real Estate Besitz GmbH	Wien	100,00
ECO Eastern Europe Real Estate GmbH	Wien	100,00
ECO Immobilien Verwertungs GmbH	Wien	100,00
ELNATH GmbH & Co KG	Wien	100,00
"Epssilon" Altbau GmbH	Wien	100,00
"Epssilon" Meidlinger Hauptstr.27 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
"G1" Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
GENA SECHS Immobilienholding GmbH	Wien	100,00
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH & Co KG	Wien	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
GGJ Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Drei OG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Sieben OG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zehn OG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zwei OG	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	100,00
"GKHK" Handelsgesellschaft m.b.H.	Wien	100,00
"GK" Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
"Heller Fabrik" Liegenschaftsverwertungs GmbH	Wien	100,00
Hertha-Firnberg-Straße 10, 1100 Wien, Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
Kapital & Wert Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
Lithinos Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
Mariahilferstraße 156 Invest GmbH	Wien	100,00
MARINA TOWER Holding GmbH	Wien	51,00
MARINADECK Betriebs GmbH	Wien	100,00
"MEZ" - Vermögensverwaltungs Gesellschaft m.b.H.	Wien	100,00
PI Immobilien GmbH	Wien	100,00
RESAG Property Management GmbH	Wien	100,00
REVIVA Immobilien GmbH	Wien	100,00
RG Immobilien GmbH	Wien	100,00
Roßauer Lände 47-49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
"SHG" 6 Besitz GmbH	Wien	100,00
Stubenbastei 10 und 12 Immobilien GmbH	Wien	100,00
Themelios Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
TP Besitz GmbH	Wien	100,00
TPI Immobilien Holding GmbH	Wien	100,00
TPI Tourism Properties Invest GmbH	Wien	96,00
"TPW" Immobilien GmbH	Wien	100,00
T-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
Verein "Social City" - Verein zur Förderung der sozialen Kontakte und der sozialen Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten	Wien	100,00
WZH WEG Besitz GmbH	Wien	100,00

## Schweden

AB Nerke Holding 211	Malmö	100,00
AB Nerke Holding 411	Malmö	100,00
Bosystem TM AB	Stockholm	100,00
Bredbykvarn Fastighets AB	Stockholm	100,00
Bredbykvarn Garage AB	Stockholm	100,00
Bromsten Fastighetsförvaltning AB	Stockholm	100,00
Bronseri Aktiebolag	Eskilstuna	100,00
D. Carnegie & Co AB	Stockholm	100,00
Fastighets AB A-Ten 6	Malmö	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Fastighets AB A-Ten 7	Malmö	100,00
Fastighets AB Bonden	Stockholm	100,00
Fastighets AB Brottaren 1	Malmö	100,00
Fastighets AB Brunteglet	Stockholm	100,00
Fastighets AB D-Ken	Malmö	100,00
Fastighets AB G-En 4	Malmö	100,00
Fastighets AB H-Ven 1	Malmö	100,00
Fastighets AB H-Ven 2	Malmö	100,00
Fastighets AB K-Backen 1	Malmö	100,00
Fastighets AB K-Danten 7	Malmö	100,00
Fastighets AB K-Ten 8	Malmö	100,00
Fastighets AB Läraren i Strängnäs	Stockholm	100,00
Fastighets AB Linrepan	Stockholm	100,00
Fastighets AB Löparen 2	Malmö	100,00
Fastighets AB M-Tören 1	Malmö	100,00
Fastighets AB Mull 3 & 4	Malmö	100,00
Fastighets AB Näkt	Malmö	100,00
Fastighets AB Rasmus C3	Malmö	100,00
Fastighets AB S-Ken 5	Malmö	100,00
Fastighets AB Träbalkongen	Stockholm	100,00
Fastighets AB Turemalm	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Anelk AB	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Erganten AB	Eskilstuna	100,00
Fastighetsbolaget Homiensis II AB	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Klena Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Kullerstensvägen AB	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Kullerstensvägen Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Lärdom AB	Eskilstuna	100,00
Fastighetsbolaget Nyfors City AB	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Sågenvägen AB	Stockholm	100,00
Fastighetsbolaget Vaksam 8 AB	Eskilstuna	100,00
Fastighetsbolaget VP AB	Malmö	100,00
Fastighetsförvaltningsaktiebolaget Friheten 11	Eskilstuna	100,00
Fastighetsuthyrning Tranås AB	Stockholm	100,00
Flemingsberg Fastighetsförvaltning AB	Stockholm	100,00
Graflunds Byggnads Aktiebolag	Stockholm	100,00
Graflunds Fastighets Aktiebolag	Eskilstuna	100,00
Graflunds Holding AB	Stockholm	100,00
Graflunds Kommersiella Fastigheter AB	Eskilstuna	100,00
Hembla AB	Stockholm	94,08
Hembla AlbaStone I AB	Stockholm	100,00
Hembla AlbaStone II AB	Stockholm	100,00
Hembla AlbaStone III AB	Stockholm	100,00
Hembla AlbaStone IV AB	Stockholm	100,00
Hembla AlbaStone V AB	Stockholm	100,00
Hembla Holmiensis Inanis I AB	Stockholm	100,00
Hembla Holmiensis Inanis II AB	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Hembla Holmiensis Inanis III AB	Stockholm	100,00
Hembla Holmiensis Inanis IV AB	Stockholm	100,00
Hembla Holmiensis Inanis V AB	Stockholm	100,00
Hembla Inanis Alba I AB	Stockholm	100,00
Hembla Inanis Alba II AB	Stockholm	100,00
Hembla Inanis Holdco AB	Stockholm	100,00
Hembla Norrköping AB	Stockholm	100,00
Hembla NYKR AT AB	Stockholm	100,00
Hembla NYKR FH AB	Stockholm	100,00
Hembla NYKR Holdco AB	Stockholm	100,00
Hembla Servicecenter AB	Stockholm	100,00
Holmiensis Affärsutveckling AB	Stockholm	100,00
Holmiensis Bostäder AB	Stockholm	100,00
Holmiensis Bostäder II AB	Stockholm	100,00
Holmiensis Duvholmen 1 AB	Stockholm	100,00
Holmiensis Huddinge Fyra AB	Stockholm	100,00
HomeStar InvestCo AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Bollvägen Zenithegie AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Borg AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Fornhöjden AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Grevgatan 20 Zenithegie AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Alby AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Arboga AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Katrineholm AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Köping AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Söderort AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Sverige Fyra AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Sverige II AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Sverige III AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Sverige V AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Tranås AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder i Tranås Två Handelsbolag	Tranås	100,00
Hyresbostäder Industrivägen 19 Zenithegie AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Järna AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Järnvägsgatan 28 AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Linnean AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Myran AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Nynäsvägen 24 och 26 AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Nynäsvägen 27 AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Ösmo AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Polhemsgatan 3 Zenithegie AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Puddelprocessen Holdco AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Renen AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Sten AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Svart AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Turbinen och Zenith VI AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder VII Albyberget AB	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Hyresbostäder Vitsippan AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Zenithegie I AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Zenithegie II AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Zenithegie III AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Zenithegie IV AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Zenithegie V AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Zenithegie VI AB	Stockholm	100,00
Hyresfastigheter i Strängnäs AB	Stockholm	100,00
Jordbroförvaltnings AB	Stockholm	100,00
Kattgun Aktiebolag	Eskilstuna	100,00
Kista Fastighetsförvaltning AB	Stockholm	100,00
Kista Kommanditdelägare AB	Stockholm	100,00
Kommanditbolaget Bergen 1	Stockholm	100,00
Kommanditbolaget Nidarosgatan	Stockholm	100,00
Kommanditbolaget Nordkapsgatan 4-19	Stockholm	100,00
Kommanditbolaget Telemark	Stockholm	100,00
Kommanditbolaget Tönsbergsgatan 1-15	Stockholm	100,00
Kungskatten Holding AB	Stockholm	100,00
Lövgärdet Business KB	Malmö	100,00
Lövgärdet Residential HB	Malmö	100,00
Märtuna I AB	Stockholm	100,00
Markarydsbostäder Holding AB	Stockholm	100,00
Markarydsbostäder i Södertälje Aktiebolag	Södertälje	100,00
Markarydsbostäder i Stockholm Aktiebolag	Upplands-Bro	100,00
Östgötastigheter Gavotten 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötastigheter Hambon 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötastigheter Hambon 2 AB	Stockholm	100,00
Östgötastigheter i Norrköping AB	Norrköping	100,00
Östgötastigheter Kadriljen 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötastigheter Mazurkan 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötastigheter Menuetten 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötastigheter Tangon 1 AB	Stockholm	100,00
Östgötaporten AB	Stockholm	100,00
Östgötatornen AB	Stockholm	100,00
Provinsfastigheter I Magasinet 4 AB	Stockholm	100,00
Provinsfastigheter I Stallet 3 AB	Stockholm	100,00
Provinsfastigheter I Vedboden 1 AB	Stockholm	100,00
Provinsfastigheter I Visättrahem AB	Stockholm	100,00
Spånga Förvaltning AB	Stockholm	100,00
Trojeborgsfastigheter i Sverige AB	Stockholm	100,00
Valsätra Galaxen AB	Stockholm	100,00
Veningen B AB	Stockholm	100,00
Victoria Park AB	Malmö	100,00
Victoria Park Almen 17 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Beethoven I AB	Malmö	100,00
Victoria Park Beethoven II AB	Malmö	100,00
Victoria Park Beethoven III AB	Malmö	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoria Park Bergsjön AB	Malmö	100,00
Victoria Park Boliger AB	Malmö	100,00
Victoria Park Borås AB	Malmö	100,00
Victoria Park Bostäder Tensta AB	Malmö	100,00
Victoria Park Bygg och Projekt AB	Malmö	100,00
Victoria Park Cedern 18 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Eskil Ctr AB	Malmö	100,00
Victoria Park Fastigheter AB	Malmö	100,00
Victoria Park Fastigheter Södra AB	Malmö	100,00
Victoria Park Fröslunda AB	Malmö	100,00
Victoria Park Gulsparven AB	Malmö	100,00
Victoria Park Haren 10 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Herrgården AB	Malmö	100,00
Victoria Park Holding AB	Malmö	100,00
Victoria Park Holding Karlskrona AB	Malmö	100,00
Victoria Park Holding Växjö Magistern AB	Malmö	100,00
Victoria Park Holding Växjö S AB	Malmö	100,00
Victoria Park Karlskrona, Malmö AB	Malmö	100,00
Victoria Park Living AB	Malmö	100,00
Victoria Park Lövgärdet AB	Malmö	100,00
Victoria Park Lustgården AB	Malmö	100,00
Victoria Park Malmen 14 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Malmö Centrum AB	Malmö	100,00
Victoria Park Markaryd AB	Malmö	100,00
Victoria Park Mozart AB	Malmö	100,00
Victoria Park Mozart Fastighets AB	Malmö	100,00
Victoria Park Myran 30 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Myrtorp AB	Malmö	100,00
Victoria Park Nedogap AB	Malmö	100,00
Victoria Park Nygård AB	Malmö	100,00
Victoria Park Nyköping AB	Malmö	100,00
Victoria Park Örebro AB	Malmö	100,00
Victoria Park Ostbrickan AB	Malmö	100,00
Victoria Park Råbergstorp AB	Malmö	100,00
Victoria Park Rosengård AB	Malmö	100,00
Victoria Park Skiftinge AB	Malmö	100,00
Victoria Park Söderby 23 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Söderby 394 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Söderby 43 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Söderby 51 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Söderby 68 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Stenby AB	Malmö	100,00
Victoria Park Tallriset AB	Malmö	100,00
Victoria Park V 21 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Valfisken Större 28 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Våmmedal AB	Malmö	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoria Park Växjö Magistern AB	Malmö	100,00
Victoria Park Växjö S AB	Malmö	100,00
Victoria Park Vivaldi I AB	Malmö	100,00
Victoria Park Vivaldi II AB	Malmö	100,00
Victoria Park Vivaldi III AB	Malmö	100,00
Victoria Park Vivaldi IV AB	Malmö	100,00
Victoria Park Vivaldi V AB	Malmö	100,00
Victoria Park Vivaldi VI AB	Malmö	100,00
<b>Sonstige Länder</b>		
BUWOG - Holding Niederlande B.V.	Amsterdam/NL	94,90
Buwog Lux I S.à.r.l.	Esch-sur-Alzette/LU	94,00
BUWOG Wohnwerk S.A.	Luxemburg/LU	94,84
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
DA Jupiter NL JV Holdings 1 B.V.	Amsterdam/NL	100,00
DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 14. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 15. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 16. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 18. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 22. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 25. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
Vonovia Finance B.V.	Amsterdam/NL	100,00
Vonovia France SAS	Paris/FR	100,00
<b>Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen</b>		
BOKRÉTA Management Kft.	Budapest/HU	100,00
IMMO-ROHR PLUSZ Kft.	Budapest/HU	100,00
My-Box Debrecen Inglatian-Fejlesztő Kft Cg.	Budapest/HU	100,00
<b>Unternehmen, mit denen eine gemeinschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird</b>		
Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" GmbH & Co. KG	Berlin/DE	38,44
Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" Verwaltungs GmbH	Berlin/DE	38,44

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen</b>		
MARINA CITY Entwicklungs GmbH	Wien/AT	50,00
Möser GbR	Essen/DE	50,00
Schaeffler-Areal 1. Liegenschaften GmbH	Bad Heilbrunn/DE	30,00
Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH (in Liquidation)	Bad Heilbrunn/DE	30,00
Wolmirstedt GbR	Essen/DE	50,00

**Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen**

Malmö Mozart Fastighets AB	Malmö/SE	42,00
Rosengård Fastighets AB	Malmö/SE	25,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Jahres-überschuss T€
		31.12.2018	31.12.2018	

**Sonstige Beteiligungen mit über 10% Vonovia Anteil am Kapital**

Hellerhof GmbH	Frankfurt/Main/DE	13,17	89.908	7.094
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum/DE	19,87	105.998	7.216

<sup>①</sup> Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.

<sup>②</sup> Bei diesen Unternehmen ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

# Weitere Angaben zu den Organen

## Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2019 vier Mitglieder an.

### Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer  
Verantwortungsbereich Transaktion, Value-add, General Counsel, Investor Relations, IT, Personalmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation und Nachhaltigkeit.

#### **Mandat:**

- > Kötter Unternehmensgruppe (Mitglied des Gesellschafterbeirats)<sup>2</sup>
- > Hembla AB (Vorsitzender des Verwaltungsrats)<sup>2, 4</sup>
- > Victoria Park AB (Vorsitzender des Verwaltungsrats)<sup>2, 4</sup>

### Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands (seit 16. Mai 2019)

Aufgabenbereich: Chief Rental Officer  
Verantwortungsbereich Bewirtschaftung in den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie Kundenservice und Portfolio- und Mietenmanagement.

### Helene von Roeder, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer  
Verantwortungsbereich Controlling, Finanzen, Immobilienbewertung, Rechnungswesen, Steuern, Versicherungen, Zentraler Einkauf und Immobilien Treuhand.

#### **Mandat:**

- > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > E. Merck KG (Mitglied des Gesellschafterbeirats)<sup>2</sup>
- > Merck KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>
- > Vonovia Finance B.V. (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2, 4</sup>
- > Hembla AB (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2, 4</sup>
- > Victoria Park AB (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2, 4</sup>

### Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Development Officer  
Verantwortungsbereich Development Österreich, Development Deutschland und operatives Geschäft in Österreich.

### Klaus Freiberg, Mitglied des Vorstands (bis 16. Mai 2019)

Aufgabenbereich: Chief Operating Officer  
Verantwortungsbereich Produktmanagement, IT, Kundenservice, Wohnumfeld, Technischer Service, Engineering und die lokale Bewirtschaftung in den Regionen (Nord, Süd, Südost, Ost, Mitte, West).

#### **Mandat:**

- > VBW Bauen und Wohnen GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

## Aufsichtsrat

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

### Jürgen Fitschen, Vorsitzender

Senior Advisor der Deutsche Bank AG

#### **Mandate:**

- > CECONOMY AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>
- > Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2</sup>
- > Syntellix AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

### Prof. Dr. Edgar Ernst, Stellvertretender Vorsitzender

Präsident Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V.

#### **Mandate:**

- > METRO AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>
- > TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>

### Burkhard Ulrich Drescher

Geschäftsführer der Innovation City Management GmbH

#### **Mandat:**

- > STEAG Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)<sup>2</sup>

### Vitus Eckert

Rechtsanwalt, Gesellschafter-Geschäftsführer der Eckert Fries Carter Rechtsanwälte GmbH

#### **Mandate:**

- > STANDARD Medien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > S. Spitz GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Vitalis Food Vertriebs-GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der S. Spitz GmbH)<sup>2</sup>
- > Simacek Holding GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Simacek Facility Management Group GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der Simacek Holding GmbH)<sup>2</sup>

### Dr. Florian Funck

Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

#### **Mandate:**

- > CECONOMY AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>
- > TAKKT AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>3</sup>

### Dr. Ute Geipel-Faber

Selbständige Unternehmensberaterin

#### **Mandat:**

- > Bayerische Landesbank (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>

### Daniel Just

Vorstandsvorsitzender der Bayerischen Versorgungskammer

#### **Mandate:**

- > DWS Grundbesitz GmbH (1. Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Universal Investment GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > GLL Real Estate Partners GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

## Hildegard Müller

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

## Prof. Dr. Klaus Rauscher

Selbständiger Unternehmensberater

### **Mandat:**

Innogy SE (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>

## Dr. Ariane Reinhart

Mitglied des Vorstands der Continental AG

## Clara-Christina Streit

Selbständige Unternehmensberaterin

### **Mandate:**

> NN Group N.V. (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

> Jerónimo Martins SGPS S.A. (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2</sup>

> Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2</sup>

> Deutsche Börse AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>

## Christian Ulbrich

President and Chief Executive Officer Jones Lang LaSalle Incorporated

<sup>1</sup> Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 Abs. 2 AktG.

<sup>2</sup> Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

<sup>3</sup> Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

<sup>4</sup> Weitere Konzernmandate.

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Vonovia SE, Bochum

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Vonovia SE, Bochum und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, 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 2019 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 2019 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

> entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und

> vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernab-

schluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Die Prüfung des Konzernabschlusses haben wir unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften, Grundsätzen und Standards ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen 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 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

## Bewertung der Investment Properties

Siehe Konzernanhang Textziffern 13 und 28 sowie das Kapitel zu Chancen und Risiken im zusammengefassten Lagebericht.

### **Das Risiko für den Abschluss**

In dem Konzernabschluss von Vonovia zum 31. Dezember 2019 sind Investment Properties in Höhe von 52,8 Mrd. € ausgewiesen. Davon entfallen 44,1 Mrd. € auf in Deutschland, 2,9 Mrd. € auf in Österreich und 5,8 Mrd. € auf in Schweden gelegene Immobilien. Vonovia bewertet die Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von 4,1 Mrd. € in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfasst.

Vonovia ermittelt die beizulegenden Zeitwerte mit unternehmensinternen Bewertungsmodellen. Ausgenommen hiervon sind die Immobilienportfolios der Victoria Park AB (publ) (im Folgenden Victoria Park), Malmö/Schweden, und die im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Immobilienportfolios der Hembla AB (publ), Stockholm/Schweden (im Folgenden Hembla). Für die Immobilienportfolios der BUWOG-Gruppe und der nicht in Deutschland gelegenen Immobilien der conwert-Gruppe erfolgt im Geschäftsjahr 2019 erstmals eine unternehmensinterne Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte.

Die unternehmensinterne Ermittlung erfolgt über Discounted Cashflow (DCF)-Verfahren auf Basis von homogenen Bewertungseinheiten, in denen wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude zusammengefasst werden. Zusätzlich wird durch einen unabhängigen Gutachter ein Bewertungsgutachten erstellt, das der Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse dient. Für die Immobilienportfolios von Victoria Park und Hembla wird der beizulegende Zeitwert durch unabhängige Gutachter ermittelt.

Die Bewertung der Investment Properties ist komplex und es fließen 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 sind die Marktmieten einschließlich der erwarteten Mietpreisentwicklung, die geplanten Instandhaltungskosten und die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Bei der Entwicklung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze berücksichtigt Vonovia unter anderem die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung (Yield Compression).

Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties nicht angemessen sind.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties erforderlichen Anhangangaben nicht vollständig und angemessen sind.

### **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Unter Einbezug unserer eigenen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir teils kontrollbasiert und teils durch aussagebezogene Prüfungshandlungen die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den unternehmensinternen Bewertungsmodellen verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen gewürdig. Darüber hinaus haben wir insbesondere die internen 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 sowie der geplanten Instandhaltungskosten, haben wir unter anderem externe Marktdaten herangezogen.

Für eine teilweise repräsentative und teilweise risikoorientierte bewusste Auswahl von Bewertungseinheiten deutscher und österreichischer Bestände haben wir Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um den jeweiligen Objektzustand zu beurteilen. Die von Vonovia vorgenommenen Wertermittlungen 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 der von Vonovia beauftragten externen Gutachter überzeugt, die in den Gutachten angewandten Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt, die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter gewürdigt und die internen Bewertungsergebnisse mit denen des entsprechenden Gutachtens verglichen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

### ***Unsere Schlussfolgerungen***

Vonovia hat 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 Textziffer 26.

### ***Das Risiko für den Abschluss***

In dem Konzernabschluss von Vonovia zum 31. Dezember 2019 sind Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 1,5 Mrd. € ausgewiesen. Die Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt entsprechend IAS 36 auf die Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus dem jeweiligen Zusammenschluss ziehen. Bei Vonovia sind dies die regionalen Geschäftsbereiche im Segment Rental sowie die Segmente Value-add und Development.

Vonovia führt jährlich im 4. Quartal einen Werthaltigkeits-test für die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte durch. Aufgrund der unterjährigen Werterhöhung der Immobilienbestände sowie der zum 1. Juli 2019 durchgeführten Überarbeitung der Regionalstruktur in Deutschland hat Vonovia zusätzlich einen Werthaltigkeitstest im 2. Quartal durchgeführt.

Dabei ist für jede Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der Buchwert mit dem erzielbaren Betrag zu vergleichen. Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus dem Nutzungswert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Vonovia ermittelt den Nutzungswert in einem komplexen Berechnungsmodell mittels eines DCF -Verfahrens. Dabei ist neben den Cashflow-Prognosen im Wesentlichen die Bestimmung des Kapitalisierungszinssatzes (WACC) als ermessensbehaftet einzustufen. Da sich bereits geringe Änderungen der Cashflow-Prognosen bzw. des WACC wesentlich auf den erzielbaren Betrag auswirken können, bestehen im Hinblick auf die Bewertung der Geschäfts- oder Firmenwerte erhebliche Schätzunsicherheiten.

Im Segment Rental hat die Yield Compression, das heißt die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung, bedeutenden Einfluss auf die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte, da im Vergleich zu den prognostizierten Cashflows stärker steigende Buchwerte der Investment Properties die Differenz (Headroom) zwischen dem Nutzungswert und dem Buchwert der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten verringern. Im Geschäftsjahr 2019 führte die Aufwertung der Investment Properties und der damit verbundene Anstieg der Buchwerte bei allen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten im Segment Rental zu einer Verringerung des Headrooms, nicht jedoch zu einer Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte.

Im Rahmen des unterjährigen Wertminderungstests ergab sich für fünf regionale Geschäftsbereiche ein Wertmindeungsbedarf in Höhe von insgesamt 1.901,0 Mio. €. Zudem führte die Überarbeitung der Regionalstruktur in Deutschland zu einer Reallokation der restlichen Geschäfts- oder Firmenwerte, was weitere Wertminderungen in drei regionalen Geschäftsbereichen in Höhe von 202,5 Mio. € zur Folge hatte.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass eine bestehende Wertminderung nicht in angemessener Höhe ermittelt wurde. Außerdem besteht das Risiko, dass die damit zusammenhängenden Angaben im Konzernanhang nicht sachgerecht sind.

### ***Unsere Vorgehensweise in der Prüfung***

Unter Einbezug unserer Bewertungsspezialisten haben wir unter anderem die Angemessenheit des Berechnungsmodells zum 2. und 4. Quartal von Vonovia beurteilt sowie die im Modell hinterlegten erwarteten künftigen Zahlungsströme mit der zugrunde liegenden Detailplanung abgeglichen. Diese Detailplanung wurde für den zum 2. Quartal durchgeführten Wertminderungstest aus der vom Vorstand am 27. November 2018 verabschiedeten und vom Aufsichtsrat am 5. Dezember 2018 zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung und für den zum 4. Quartal durchgeführten Wertminderungstest aus der vom Vorstand am 27. November

2019 verabschiedeten und vom Aufsichtsrat am 5. Dezember 2019 zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung abgeleitet. Die Plausibilität der Planungsannahmen haben wir auch anhand branchenspezifischer Markterwartungen beurteilt. Zudem haben wir die Prognosegüte vergangener Planungen gewürdigt, indem wir die Planwerte mit den tatsächlich eingetretenen Werten verglichen und Abweichungen analysiert haben.

Da für die regionalen Geschäftsbereiche im Segment Rental ein bedeutender Teil des Nutzungswerts aus Cashflow-Prognosen für die Zeit nach dem Detailplanungszeitraum (Phase der ewigen Rente) resultiert, haben wir insbesondere die in der Phase der ewigen Rente angesetzte substanzwahrende Instandhaltung und die angesetzten nachhaltigen Wachstumsraten vor dem Hintergrund der regionalen Unterschiede der einzelnen Geschäftsbereiche und anhand externer Markterwartungen gewürdigt.

Hinsichtlich der von Vonovia ermittelten WACCs haben wir sowohl eine inhaltliche Würdigung der einzelnen Annahmen und Parameter auf Basis verfügbarer Marktdaten als auch eine kritische Gesamtwürdigung im Vergleich zu Vergleichsunternehmen in der Immobilienbranche vorgenommen. Auf Grund der wesentlichen Auswirkungen bereits kleiner Veränderungen des WACC haben wir einen weiteren Schwerpunkt auf die von Vonovia durchgeföhrten Sensitivitätsanalysen gelegt und nachvollzogen, ob sich bei Änderungen der einzelnen Annahmen und Parameter der WACCs im Rahmen erwartbarer Bandbreiten weiterer Wertminderungsbedarf ergäbe.

Wir haben die von Vonovia ermittelten Nutzungswerte rechnerisch nachvollzogen und mit den zugehörigen Buchwerten verglichen.

Schließlich haben wir beurteilt, ob die Anhangangaben zur Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte sachgerecht sind. Dies umfasste auch die Beurteilung der Angemessenheit der Anhangangaben zu Sensitivitäten bei für möglich gehaltenen Änderungen wesentlicher der Bewertung zugrunde liegender Annahmen und Parameter.

### ***Unsere Schlussfolgerungen***

Das der Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte zugrunde liegende Berechnungsmodell ist sachgerecht und steht im Einklang mit den anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen. Die der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen und Parameter der Gesellschaft liegen innerhalb akzeptabler Bandbreiten. Die mit der Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- und Firmenwerte zusammenhängenden Anhangangaben sind sachgerecht.

### **Identifizierung und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und Schulden im Rahmen der Akquisition von Hembla**

Siehe Konzernanhang Textziffern 3 und 4.

### ***Das Risiko für den Abschluss***

Im Geschäftsjahr 2019 erwarb Vonovia 94,1% der Anteile an Hembla im Wesentlichen im Rahmen eines Anteilserwerbs sowie eines öffentlichen Übernahmeangebots. Die übertragene Gegenleistung zum Erwerbszeitpunkt betrug 1.891,9 Mio. €. Unter Berücksichtigung des erworbenen Nettovermögens in Höhe von 1.147,2 Mio. € ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 744,7 Mio. €.

Die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden werden nach IFRS 3 im Regelfall zum beizulegenden Zeitwert am Tag des Erwerbs (7. November 2019) angesetzt. Zur Bestimmung und Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden hat Vonovia einen unabhängigen Gutachter hinzugezogen.

Identifikation und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte 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 Beurteilungsspielräume, die Ermessensentscheidungen und Schätzungen des Managements erfordern.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, 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 von Vonovia als auch von Hembla und durch Würdigung des Kaufvertrages des Anteilserwerbs sowie des öffentlichen Übernahmeangebotes ein Verständnis von den Erwerbstransaktion verschafft. Zur Gewinnung weiterführender Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit sowie das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld von Hembla haben wir Gespräche mit dem lokalen Abschlussprüfer geführt. Außerdem haben wir den Prozess der Identifikation

der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden vor dem Hintergrund unserer Branchenkenntnis 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 zu dem Erwerb von Hembla 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, die Darstellung im Konzernanhang ist sachgerecht.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts:

- > die nichtfinanzielle Erklärung, die in einem eigenen Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, und
- > die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

> anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von 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 Kontrollsystern 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 anwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

> holen wir ausreichende geeignete Prüfungs nachweise 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 Prüfungs nachweise 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 Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im 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 2019 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 20. Januar 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Seit dem Börsengang der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 sind wir ununterbrochen als Konzernabschlussprüfer der Vonovia SE tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

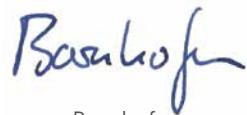
Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Martin C. Bornhofen.

Düsseldorf, den 28. Februar 2020

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Ufer  
Wirtschaftsprüfer



gez. Bornhofen  
Wirtschaftsprüfer

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## Bilanzzeit

„Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernlagerbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im jetzt laufenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Bochum, den 25. Februar 2020



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Helene von Roeder  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)

# Berichterstattung nach EPRA

Die Vonovia SE ist seit 2013 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobilien gesellschaften 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 oder auch APMs (Alternative Performance Measures) dar.

Wir weisen darauf hin, dass sich die EPRA-BPR grundsätzlich sowohl auf Wohnimmobilien- als auch auf Gewerbeimmobilienunternehmen beziehen. Vonovia ist hingegen fast ausschließlich im Bereich Wohnen aktiv. Das Geschäftsmodell von Vonovia basiert auf der Vermietung von Wohnraum, der Entwicklung und dem Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand wie für den Verkauf sowie auf 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.

Das Segment Development ist im Geschäftsjahr 2019 weiter ausgebaut worden. Weiterhin werden fast ausschließlich Wohneinheiten erstellt. Weitere Informationen zum Segment Development können dem Kapitel Portfolio im Developmentgeschäft → [S. 81 ff.](#) entnommen werden.

## EPRA-Kennzahlen im Überblick

in Mio. €		2018	2019	Veränderung in %	
<b>EPRA-Performance Kennzahlen</b>					
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)	Ergebnis des operativen Geschäfts.	Zielsetzung  Wesentliche Kennzahl zur Bestimmung des operativen Er- gebnisses. Indikation inwieweit aktuelle Dividendenzahlungen durch das operative Ergebnis gedeckt sind.	685,3	785,8	14,7
EPRA NAV	Eigenkapital angepasst um den Verkehrswert für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien oder sonstige Ver- mögenswerte sowie Bereini- gung von Effekten, die sich in einem langfristig orientierten Geschäftsansatz voraussichtlich nicht realisieren werden.	Anpassung des IFRS Eigen- kapitals, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des Marktwerts des Ver- mögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens mit einer langfristig ausgerichteten Strategie bereitzustellen.	26.105,0	29.654,6	13,6
EPRA NNNAV	EPRA NAV angepasst, um den Marktwert von Finanzinstru- menten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern zu reflektieren.	Anpassung des EPRA NAV, um den Stakeholdern eine mög- lichst klare Information bzgl. des aktuellen Marktwerts des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens bereitzustellen.	17.669,5	18.554,8	5,0
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) Erwerbsneben- kosten.	Vergleichbarer Maßstab zur Portfoliobewertung. Dieser Maßstab soll Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedlicher Portfolios geben.	3,5	3,3	-0,2 pp
EPRA-Topped-up-Netto- anfangsrendite (EPRA „topped-up“ Net Initial Yield) in %	Anpassung der EPRA-Netto- anfangsrendite in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten (oder andere noch nicht ausgelaufene Mietanreize wie zeitlich begrenzte Mietreduktio- nen oder Staffelmieten).		3,5	3,3	-0,2 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.	2,3	2,4	0,1 pp
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (inkl. direkter Leer- standskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.	Wesentliche Kennzahl zur Messung von Veränderungen der Kosten der Gesellschaft.	25,9	25,8	-0,1 pp
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (exkl. direkter Leer- standskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.		24,6	24,5	-0,1 pp

## **EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)**

Der EPRA-Überschuss ist ein Maß für das operative Ergebnis. Er gibt eine Indikation, inwieweit die aktuelle Dividenzahllung 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.

Der EPRA-Überschuss stieg um 14,7 % gegenüber 2018. In der Bereinigung der latenten Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen ist 2019 der Effekt von 191,0 Mio. € enthalten, der aufgrund des Wegfalls der erweiterten Grundstückskürzung bei einer Reihe von BUWOG-Gesellschaften entstanden ist.

Als unternehmensspezifische Anpassungen werden Ergebnisbeiträge aus den Segmenten Development und Recurring Sales aufgenommen. Außerdem werden aperiodische und einmalige Zinsaufwendungen, Abschreibungen, sonstige Sondereinflüsse sowie Steuern, die keinen laufenden Ertragsteuern entsprechen, eliminiert. Der angepasste Überschuss entspricht dem Group FFO. Dieser konnte gegenüber dem Vorjahr um, 7,7 % gesteigert werden.

Da zu den Berichtszeitpunkten keine verwässernden Finanzinstrumente bestehen, stimmt der unverwässerte EPRA-Überschuss mit dem verwässerten überein.

in Mio. €	2018	2019	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis IFRS</b>			
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	2.402,8	1.294,3	-46,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-3.517,9	-4.131,5	17,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilenvorräten (Development)	-232,3	-128,8	-44,6
Vertriebskosten	-43,3	-52,2	20,6
Steuern auf das Vertriebsergebnis	46,0	49,8	8,3
Wertminderung Goodwill	59,7	33,7	-43,6
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten und verbundenen Abschlusskosten	681,2	2.103,5	>100
Akquisitionskosten	36,9	71,0	92,4
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	87,8	48,2	-45,1
<b>EPRA-Überschuss (EPRA earnings)</b>	1.164,4	1.497,8	28,6
<b>EPRA-Überschuss (EPRA earnings) pro Aktie in €*</b>	685,3	785,8	14,7
Anpassung Development	1,32	1,45	9,8
Anpassung Recurring Sales	20,7	25,6	23,7
Anpassung sonstige Sondereinflüsse	79,1	91,9	16,2
Anpassung Abschreibungen	18,8	44,9	>100
Anpassung aperiodischer/einmaliger Zinsaufwand	56,7	72,3	27,5
Anpassung sonstige/latente/aperiodische Steuern	60,4	-34,9	-
Anpassung IFRS 16 Effekte	211,0	262,9	24,6
<b>Angepasster Überschuss (Group FFO)</b>	-	-29,9	-
<b>Angepasster Überschuss (Group FFO) pro Aktie in €*</b>	1.132,0	1.218,6	7,7
	2,18	2,25	3,2

\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktie: 31.12.2018: 518.077.934, 31.12.2019: 542.273.611.

## 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 gehaltener Immobilien, um den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente und

die latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente adjustiert. Zur Erhöhung der Transparenz wird ebenfalls ein sogenannter Adjusted 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. €	31.12.2018	31.12.2019	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	17.880,2	19.308,3	8,0
Latente Steuern auf Investment Properties	8.161,1	10.288,9	26,1
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	87,2	79,8	-8,5
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-23,5	-22,4	-4,7
<b>EPRA NAV</b>	26.105,0	29.654,6	13,6
Goodwill	-2.842,4	-1.492,7	-47,5
<b>Adjusted NAV</b>	23.262,6	28.161,9	21,1
<b>EPRA NAV pro Aktie in €**</b>	50,39	54,69	8,5
<b>Adjusted NAV pro Aktie in €**</b>	44,90	51,93	15,7

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019	Veränderung in %
<b>EPRA NAV</b>	26.105,0	29.654,6	13,6
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	-87,2	-79,8	-8,5
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	-315,0	-1.126,3	>100
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	23,5	22,4	-4,7
Latente Steuern auf Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	104,3	372,8	>100
Latente Steuern auf Investment Properties	-8.161,1	-10.288,9	26,1
<b>EPRA NNNAV</b>	17.669,5	18.554,8	5,0
<b>EPRA NNNAV pro Aktie in €**</b>	34,11	34,22	0,3

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

\*\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktie: 31.12.2018: 518.077.934, 31.12.2019: 542.273.611.

### **EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield)**

Die EPRA-Nettoanfangsrendite zeigt das Verhältnis der annualisierten Mieterträge abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten (annualisierte Nettomietterträge) zu den Bruttoverkehrswerten der Immobilien. Dabei werden die Verkehrswerte um die geschätzten Ewerbsnebenkosten erhöht.

Bei der Topped-up-Nettoanfangsrendite werden die Vermietungsanreize in den annualisierten Nettomietterträgen eliminiert. Für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen sind die Vermietungsanreize nur von geringer Bedeutung.

Trotz eines deutlichen Anstiegs der annualisierten Nettomietterträge sinkt die EPRA-Nettoanfangsrendite von 3,5 % im Jahr 2018 auf 3,3 % im Jahr 2019. Ursächlich hierfür ist eine deutliche Steigerung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios über die Mietentwicklung hinaus (Yield Compression).

in Mio. €	2018	2019	Veränderung in %
Investment Properties*	43.490,9	51.383,8	18,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte*	105,9	129,7	22,5
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)</b>	<b>43.596,8</b>	<b>51.513,5</b>	<b>18,2</b>
Erwerbsnebenkosten	3.482,3	3.535,2	1,5
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>47.079,1</b>	<b>55.048,7</b>	<b>16,9</b>
Annualisierte Mieterträge	2.022,0	2.280,0	12,8
Nicht umlegbare Objektkosten insgesamt	-388,6	-480,0	23,5
<b>Annualisierte Nettomietterträge</b>	<b>1.633,3</b>	<b>1.800,0</b>	<b>10,2</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize	2,8	3,8	35,7
<b>Topped-up annualisierte Nettomietterträge</b>	<b>1.636,1</b>	<b>1.803,8</b>	<b>10,2</b>
<b>EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA net initial yield) in %</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>-0,2 pp</b>
<b>EPRA-Topped-up-Nettoanfangsrendite (EPRA „topped-up“ net initial yield) in %</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>-0,2 pp</b>

\* Verkehrswerte der bebauten Grundstücke exkl. IFRS 16, Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte.

### **EPRA-Leerstandsquote (EPRA Vacancy Rate)**

Die Berechnung der EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Wohnimmobilien zur geschätzten Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios, das heißt, die im Lagebericht dargestellte Leerstandsquote wird mit der Marktmiete der Wohnimmobilien bewertet.

Zum Jahresende 2019 war unser Wohnungsbestand wiederum nahezu voll vermietet. Die EPRA-Leerstandsquote lag mit 2,4 % leicht über dem Vergleichswert des Vorjahres von 2,3 %.

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019	Veränderung in %
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	49,6	56,4	13,7
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	2.181,4	2.303,3	5,6
<b>EPRA-Leerstandsquote (EPRA vacancy rate) in %</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</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. Aufgrund der in diesem Jahr erstmaligen Anwendung des IFRS 16 ist eine Bereinigung um Erbbauzinsen im Jahr 2019 nicht mehr erforderlich.

in Mio. €	2017	2018	<b>Veränderung in %</b>
Operative Kosten Rental	289,4	328,6	13,5
Aufwendungen für Instandhaltung	289,7	308,9	6,6
Adjusted EBITDA Value-add	-121,2	-146,3	20,7
Zwischengewinne	38,8	43,9	13,1
Erbbauzinsen	-9,4	-	-
<b>EPRA-Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>487,3</b>	<b>535,1</b>	<b>9,8</b>
Direkte Leerstandskosten	-23,6	-26,8	13,6
<b>EPRA-Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>463,7</b>	<b>508,3</b>	<b>9,6</b>
Mieteinnahmen Rental	1.894,2	2.074,9	9,5
Erbbauzinsen	-9,4	-	-
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>1.884,8</b>	<b>2.074,9</b>	<b>10,1</b>
<b>EPRA-Kostenquote (EPRA Cost ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>25,9</b>	<b>25,8</b>	<b>-0,1 pp</b>
<b>EPRA-Kostenquote (EPRA Cost ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>24,6</b>	<b>24,5</b>	<b>-0,1 pp</b>

### Immobilienbezogene Investitionen

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Geschäftsjahr getätigten immobilienbezogenen Investitionen der Gesellschaft.

In der Kategorie Akquisitionen war das Vorjahr im Wesentlichen geprägt durch die Übernahmen von BUWOG und Victoria Park. Im Jahr 2019 schlug sich hier im Wesentlichen

das Wachstum in Schweden mit dem Portfolioankauf Akelius Residential Property und die Akquisition Hembla AB nieder.

Die Investitionen in den Neubau wurden 2019 gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Auch im Bestandsportfolio wurde eine weitere Steigerung von 1.006,0 Mio. € im Jahr 2018 auf 1.117,6 Mio. € im Jahr 2019 (+11,1%) erreicht.

in Mio. €	2018	2019	<b>Veränderung in %</b>
Akquisitionen	6.346,2	3.694,1	-41,8
Neubau	234,3	493,0	>100
Bestandsportfolio	1.006,0	1.117,6	11,1
Sonstige	-	-	-
<b>Immobilienbezogene Investitionen</b>	<b>7.586,5</b>	<b>5.304,7</b>	<b>-30,1</b>

## Like-for-like-Mietsteigerungen

Die nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über die Like-for-like-Mietsteigerungen im Wohnimmobilienportfolio der Gesellschaft.

31.12.2019	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen (p.a. in Mio. €)	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
				31.12.2018 (in €/m <sup>2</sup> )	31.12.2019 (in €/m <sup>2</sup> )	Veränderung (in %)
Strategic	321.980	19.926	1.581,3	6,55	6,78	3,5
Operate	83.986	5.266	434,9	6,83	7,14	4,6
Invest	237.994	14.660	1.146,4	6,46	6,65	3,0
Recurring Sales	28.144	1.882	151,0	6,71	6,90	2,8
Non-core Disposals	4.195	299	20,9	6,24	6,26	0,4
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>354.319</b>	<b>22.107</b>	<b>1.753,2</b>	<b>6,56</b>	<b>6,78</b>	<b>3,4</b>
Vonovia Schweden	14.278	1.015	111,0	8,79	9,23	5,0
Vonovia Österreich	22.060	1.649	86,9	4,52	4,59	1,5
<b>Gesamt</b>	<b>390.657</b>	<b>24.771</b>	<b>1.951,1</b>	<b>6,52</b>	<b>6,74</b>	<b>3,4</b>

\* Der zugrundeliegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 45.272,3 Mio. €.

Regionalmarkt	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen (p.a. in Mio. €)	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
				31.12.2017 (in €/m <sup>2</sup> )	31.12.2018 (in €/m <sup>2</sup> )	Veränderung (in %)
Berlin	41.845	2.659	215,1	6,62	6,82	3,0
Rhein-Main-Gebiet	27.369	1.746	171,2	8,06	8,31	3,0
Südliches Ruhrgebiet	43.417	2.662	191,1	5,93	6,19	4,5
Rheinland	28.458	1.887	160,6	7,05	7,26	2,9
Dresden	38.382	2.182	157,6	6,02	6,23	3,4
Hamburg	19.798	1.251	105,5	6,93	7,16	3,4
München	9.617	632	61,7	8,04	8,22	2,1
Stuttgart	13.776	867	82,3	7,78	8,04	3,4
Kiel	23.191	1.334	100,0	6,14	6,39	4,0
Hannover	16.285	1.028	81,0	6,49	6,75	4,0
Nördliches Ruhrgebiet	25.559	1.580	106,7	5,65	5,82	3,2
Bremen	11.819	714	49,1	5,67	5,93	4,7
Leipzig	9.185	589	41,9	5,96	6,11	2,5
Westfalen	9.473	616	44,5	5,96	6,25	4,9
Freiburg	4.031	276	24,5	7,31	7,49	2,5
Sonstige strategische Standorte	26.485	1.679	131,6	6,56	6,76	3,0
<b>Gesamt strategische Standorte Deutschland</b>	<b>348.690</b>	<b>21.702</b>	<b>1.724,4</b>	<b>6,57</b>	<b>6,79</b>	<b>3,4</b>
Non-strategic Standorte	5.629	405	28,8	6,32	6,35	0,5
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>354.319</b>	<b>22.107</b>	<b>1.753,2</b>	<b>6,56</b>	<b>6,78</b>	<b>3,4</b>
Vonovia Schweden	14.278	1.015	111,0	8,79	9,23	5,0
Vonovia Österreich	22.060	1.649	86,9	4,52	4,59	1,5
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>390.657</b>	<b>24.771</b>	<b>1.951,1</b>	<b>6,52</b>	<b>6,74</b>	<b>3,4</b>

\* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 45.272,3 Mio. €.

# Glossar

## **Adjusted EBITDA Total (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)**

Das Adjusted EBITDA Total ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen, operativen Beteiligungen und Zwischengewinn), das um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs, sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen. Das Adjusted EBITDA Total ist die Summe aus Adjusted EBITDA Rental, Adjusted EBITDA Value-add, Adjusted EBITDA Recurring Sales und Adjusted EBITDA Development.

## **Adjusted EBITDA Rental**

Das Adjusted EBITDA Rental wird errechnet, indem die operativen Kosten des Segments Rental und die Aufwendungen für Instandhaltung von den im Segment Rental erfassten Mieteinnahmen abgezogen werden.

## **Adjusted EBITDA Value-add**

Das Adjusted EBITDA Value-add wird errechnet, indem die operativen Kosten von den Erlösen des Segments abgezogen werden.

## **Adjusted EBITDA Recurring Sales**

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales stellt den erzielten Erlösen aus Wohnungsprivatisierung die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte gegenüber und bringt zudem die zugehörigen Verkaufskosten in Abzug. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit einer Verkaufsmarge zu zeigen, ist es erforderlich, die nach IFRS 5 bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

## **Adjusted EBITDA Development**

Das Adjusted EBITDA Development beinhaltet den Rohertrag aus den Developmentaktivitäten der to sell-Projekte (Erlöse der veräußerten Developmentprojekte abzüglich der Herstellkosten) und den Rohertrag der Developmentaktivitäten der to hold-Projekte (Fair Value der für den eigenen Bestand entwickelten Einheiten abzüglich der aufgelaufenen Herstellkosten) abzüglich der operativen Kosten des Segments Development.

## **Covenants**

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

## **COSO**

Das Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) ist eine privatwirtschaftliche US-Organisation. Sie wurde 1985 gegründet. 1992 hat COSO einen von der SEC anerkannten Standard für interne Kontrollen, das COSO-Modell, veröffentlicht. Damit wurde eine Basis für die Dokumentation, Analyse und Gestaltung von internen Kontrollsystmen geschaffen. 2004 erfolgte eine Weiterentwicklung des Modells und das COSO ERM-Enterprise Risk Management Framework wurde veröffentlicht. Es dient seither der Strukturierung und Entwicklung von Risikomanagementsystemen.

## **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.

## **European Public Real Estate Association (EPRA)**

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern. EPRA ist ein eingetragenes Markenzeichen der European Public Real Estate Association.

## **EPRA NAV/Adjusted NAV**

Die NAV-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettoinventarwert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um latente Steuern auf Investment Properties, den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente sowie die latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente bereinigt. Zur Erhöhung der Transparenz wird ebenfalls ein sogenannter Adjusted NAV ausgewiesen, bei dem der vollständige Goodwill eliminiert wird.

## **EPRA-Kennzahlen**

Hinsichtlich der Erläuterung der EPRA-Kennzahlen verweisen wir auf das Kapitel Berichterstattung nach EPRA.

→ S. 260 ff.

## **Fair Value (Zeit-/Verkehrswert)**

Relevant ist der Fair Value insbesondere bei der Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragsswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

## **GAV**

Der Gross Asset Value (GAV) ist der Bruttoinventarwert der bilanzierten Immobilienanlagen. Dieser setzt sich zusammen aus den selbstgenutzten Immobilien, den Investment Properties inklusive Development to hold, den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sowie dem Bereich Development to sell. In letzteren fließen sowohl Immobilien mit abgeschlossenem Kaufvertrag als auch solche mit Verkaufsabsicht – das heißt noch ohne abgeschlossenen Kaufvertrag – mit ein.

## **Group FFO**

Der Group FFO stellt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts dar. Neben den Adjusted EBITDAs der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development werden im Group FFO die wiederkehrenden, laufenden Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie laufende Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

## **Instandhaltung**

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

## **Leerstandsquote**

Anzahl leerstehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

## **LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)**

LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente abzüglich erhaltene Anzahlungen Development (zeitraumbezogen), Forderungen aus Verkäufen und Vorräten, zuzüglich Kaufpreise für ausstehende Ankäufe zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands, Verkehrswerte der in Bau befindlichen Development Projekte/Grundstücke sowie Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (zeitraumbezogen) zuzüglich Verkehrswerte ausstehender Ankäufe und Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen dar.

## **Mieteinnahmen**

Mieteinnahmen sind der aktuelle Bruttoertrag für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

## **Modernisierungsmaßnahmen**

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inklusive der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z. B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barriereärmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

## **Monatliche Ist-Miete**

Die monatliche Ist-Miete (in €/m<sup>2</sup>) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die monatliche Ist-Miete (in €/m<sup>2</sup>) like-for-like bezeichnet die monatliche Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia war, das heißt, Portfolioveränderungen 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.

## **Non-core Disposals**

Im Rahmen der Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment Sonstiges ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-core Disposals), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen.

## **Rating**

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Rating-Agenturen vorgenommen.

## **Recurring Sales**

Das Segment Recurring Sales umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen aus unserem Bestand. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core Disposals). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil unseres operativen Geschäfts im engeren Sinne. Diese Verkäufe werden daher im Segmentbericht unter Sonstiges ausgewiesen.

## **Verkehrswert-Step-up**

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

## **Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)**

Die zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsprüfung eines Goodwills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Cash Generating Units (CGU) generiert.

# Finanzkalender

# Kontakt

## 5. März 2020

Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2019

## 5. Mai 2020

Veröffentlichung des 3-Monats-Zwischenberichts 2020

## 13. Mai 2020

Hauptversammlung

## 5. August 2020

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2020

## 4. November 2020

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2020

## Vonovia SE

Universitätsstraße 133  
44803 Bochum  
Tel. +49 234 314-0  
Fax +49 234 314-1314  
info@vonovia.de  
www.vonovia.de

## Ihre Ansprechpartner

### Investor Relations

Rene Hoffmann  
Leiter Investor Relations  
Tel. +49 234 314-1629  
Fax +49 234 314-2995  
E-Mail: rene.hoffmann@vonovia.de

### Unternehmenskommunikation

Klaus Markus  
Leiter Unternehmenskommunikation  
Tel. +49 234 314-1149  
Fax +49 234 314-1309  
E-Mail: klaus.markus@vonovia.de

## 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 2019 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.

## Impressum

Herausgeber:  
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:  
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:  
EnglishBusiness AG, Hamburg

Fotografie:  
Vonovia; Markus Altmann; Murat Aslan; Cathrin Bach;  
Simon Bierwald; Frank Grätz; Oliver Killig; Lorenzen Mayer  
Architekten; Catrin Moritz; Jörg Sänger; Werner Schüring;  
Thomas Stachelhaus; Landesarchiv Berlin, F Rep. 290 Nr.  
0075815 / Foto: Willa, Johann

Papier:  
Das Inhaltpapier dieses Geschäftsberichts ist nach dem EU-Ecolabel zertifiziert. SE/01/005 (Lizenznummer)

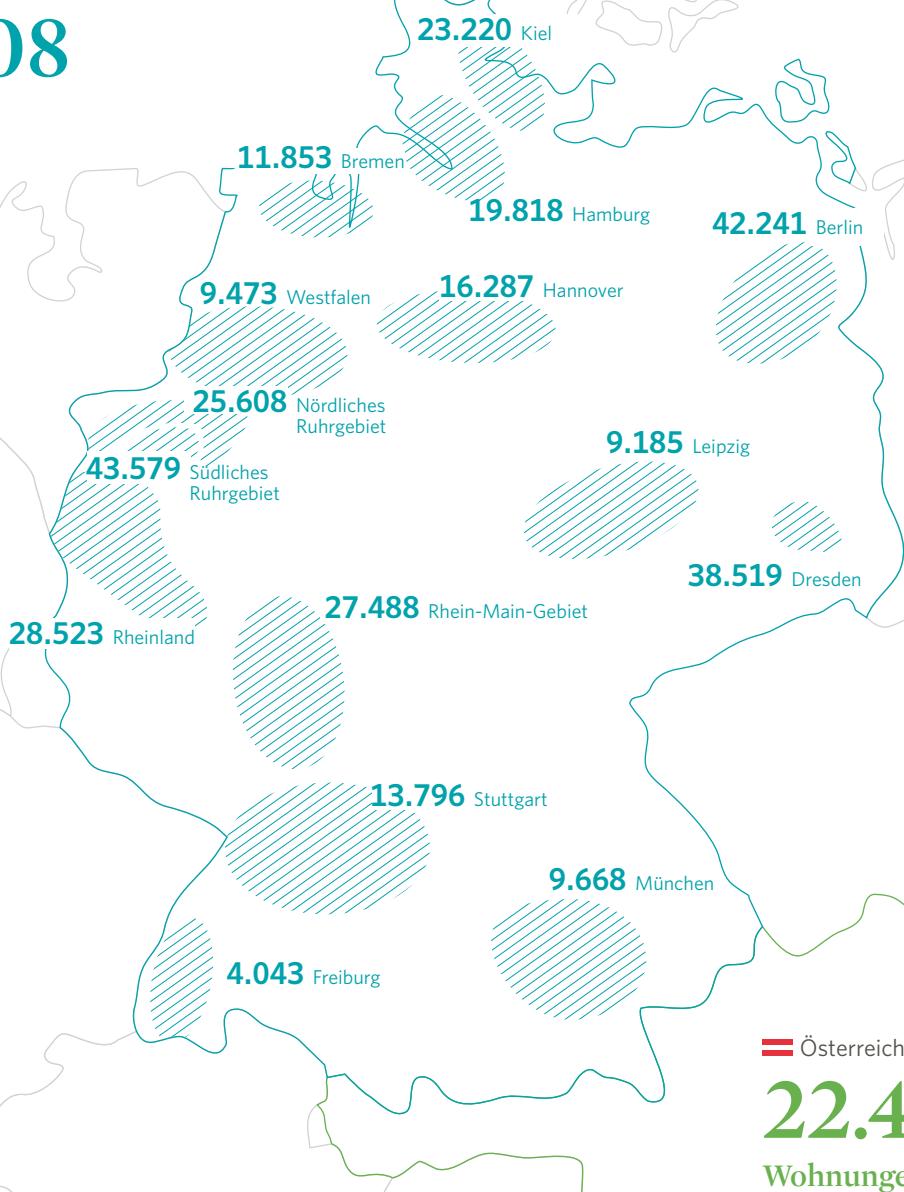
Stand: März 2020  
© Vonovia SE, Bochum

# Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

Deutschland

**355.708**

Wohnungen\*



\* Einschließlich 26.778 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 5.629 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

Schweden

**38.065**

Wohnungen

Österreich

**22.463**

Wohnungen

