

Einfach machen



VONOVIA

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €

Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.538,1
Bereinigtes EBITDA Operations	1.094,0
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	1.046,2
Bereinigtes EBITDA Extension	57,0
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-9,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	1.227,9
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	92,5
Bereinigtes EBITDA	1.186,5
EBITDA IFRS	1.083,7
FFO 1	760,8
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	713,4
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	7,4
FFO 2	823,8
AFFO	689,2
FFO 1 pro Aktie in €	1,63
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	3.236,1
EBT	3.859,8
Periodenergebnis	2.512,9
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	828,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	416,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.812,4
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	792,4
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwährende Investitionen	320,1
davon Modernisierung	472,3

	2016	2015	2014	2013
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.414,6	789,3	728,0	
Bereinigtes EBITDA Operations	957,6	503,4	442,4	
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	924,4	482,6	433,0	
Bereinigtes EBITDA Extension	37,6	23,6	10,5	
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-4,4	-2,8	-1,1	
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	726,0	287,3	353,5	
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	71,1	50,1	27,7	
Bereinigtes EBITDA	1.028,7	553,5	470,1	
EBITDA IFRS	838,4	500,3	431,0	
FFO 1	608,0	286,6	223,5	
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	555,5	275,1	218,4	
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	33,0	-	-	
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	19,5	11,5	5,1	
FFO 2	662,1	336,7	251,2	
AFFO	520,5	258,3	203,5	
FFO 1 pro Aktie in €	1,30	1,00	0,95	
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	1.323,5	371,1	553,7	
EBT	1.734,5	589,1	689,6	
Periodenergebnis	994,7	409,7	484,2	
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	689,8	453,2	259,6	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.239,8	-1.177,9	171,3	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.093,1	1.741,7	-353,2	
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	686,3	345,5	228,4	
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwährende Investitionen	330,7	173,8	157,6	
davon Modernisierung	355,6	171,7	70,8	

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €

Verkehrswert des Immobilienbestands	27.115,6
Bereinigter NAV	14.328,2
Bereinigter NAV pro Aktie in €	30,75
LTV in %	41,6

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Verkehrswert des Immobilienbestands	24.157,7	12.759,1	10.326,7	
Bereinigter NAV	11.273,5	6.472,0	5.123,4	
Bereinigter NAV pro Aktie in €	24,19	22,67	21,74	
LTV in %	46,9	49,3	48,1	

Nicht-finanzielle Kennzahlen

Anzahl der bewirtschafteten Wohneinheiten	392.350
davon eigene Wohnungen	333.381
davon Wohnungen Dritter	58.969
Anzahl erworbener Einheiten	2.815
Anzahl verkaufter Einheiten	26.631
davon Verkäufe Privatisierung	2.701
davon Verkäufe Non-Core	23.930
Leerstandsquote in %	2,4
Monatliche Ist-Miete in €/m²	6,02
Monatliche Ist-Miete in €/m² like-for-like	6,01
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	7.437

	2016	2015	2014	2013
Anzahl der bewirtschafteten Wohneinheiten	397.799	232.246	201.737	
davon eigene Wohnungen	357.117	203.028	175.258	
davon Wohnungen Dritter	40.682	29.218	26.479	
Anzahl erworbener Einheiten	168.632	31.858	0	
Anzahl verkaufter Einheiten	15.174	4.081	6.720	
davon Verkäufe Privatisierung	2.979	2.238	2.576	
davon Verkäufe Non-Core	12.195	1.843	4.144	
Leerstandsquote in %	2,7	3,4	3,5	
Monatliche Ist-Miete in €/m²	5,75	5,58	5,40	
Monatliche Ist-Miete in €/m² like-for-like	5,82	-	-	
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	6.368	3.850	2.935	

EPRA Kennzahlen in Mio. €

EPRA NAV	17.047,1
EPRA NAV pro Aktie in €	36,58
EPRA NNNAV	12.034,4
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)	448,5
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %	4,1
EPRA-„topped-up“ Nettoanfangsrendite (EPRA-„topped-up“ Net Initial Yield) in %	4,1
EPRA-Leerstandsquote (EPRA Vacancy Rate) in %	2,2
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	28,4
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	27,0

	2016	2015	2014	2013
EPRA NAV	13.988,2	6.578,0	5.123,4	
EPRA NAV pro Aktie in €	30,02	23,04	21,74	
EPRA NNNAV	9.739,8	-	-	
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)	329,2	-	-	
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %	4,5	-	-	
EPRA-„topped-up“ Nettoanfangsrendite (EPRA-„topped-up“ Net Initial Yield) in %	4,5	-	-	
EPRA-Leerstandsquote (EPRA Vacancy Rate) in %	2,5	3,0	3,1	
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	31,9	-	-	
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	30,2	-	-	

Kennzahlen der Vorjahre an die Definition des Geschäftsjahres 2016 angepasst; Kennzahlen pro Aktie basieren auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, Werte 2014, 2013 TERP-adjusted.

A

B

C

D

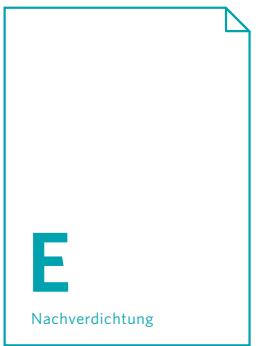
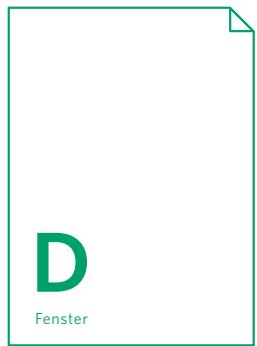
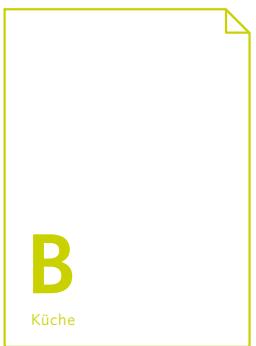
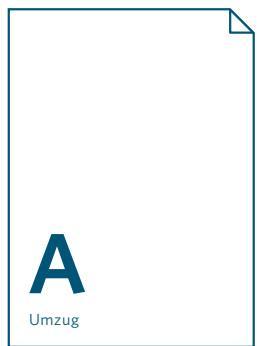
E

F

Einfach machen

Wir wollen, dass unsere Kunden zufrieden sind und gerne bei uns wohnen. Dazu haben wir auch im letzten Jahr unsere Prozesse weiter verbessert und unsere Leistungen mit neuen Ideen ausgebaut.

Dies tun wir mit einer hohen Effizienz. So sind wir zuversichtlich, dass auch unsere Aktionäre in Zukunft mit uns zufrieden sein werden – auf kurze und auf lange Sicht.





A

B

C

D

E

F

Umzug





Kiste für Kiste trägt Eugen Obermann seine Habseligkeiten ins neue Zuhause.

Wohnortwechsel

Warum kompliziert, wenn es auch einfach geht?

- Anzeigen studieren
- Makler einschalten
- Vonovia anrufen/anklicken

Die Suche nach einem neuen Zuhause ist mit Emotionen und Arbeit verbunden – und mit einer wichtigen Frage: Wie findet man seine Traumwohnung? Vonovia vermietet und verwaltet inzwischen so viele Wohnungen, dass sich ein Klick auf die Website oder ein Anruf im Kundenservice immer lohnen. Nicht zuletzt dank effizienter Prozesse konnte Vonovia im vergangenen Jahr die Leerstandsquote auf 2,4 Prozent verbessern und damit viele Menschen in einem neuen Zuhause bei Vonovia willkommen heißen.

Es wird häufig umgezogen

Als Vasilisa Obermann und ihr Mann Eugen die Gewissheit hatten, dass sie bald zu Dritt sein werden, war ziemlich schnell klar, dass die jetzige Wohnung zu klein ist. Schwanger im knappen Berliner Wohnungsmarkt umziehen zu wollen, das klingt nach einer Tortur. War es aber nicht: Ein Anruf beim Vermieter Vonovia und schnell wurden frei werdende Wohnungen direkt in der Nachbarschaft gefunden.

Doch nicht nur der Familienzuwachs führt dazu, dass man sich auf Wohnungssuche begibt: Der Auszug aus dem Elternhaus, Arbeitsplatz-

wechsel und veränderte Bedürfnisse im Alter sind nur drei von zig Gründen. Manchmal möchte man auch schlicht für dasselbe Geld etwas mehr Wohnkomfort. Im Durchschnitt zieht jeder Deutsche in seinem Leben zwischen dreimal und viermal um.

Nach jüngsten Zahlen ist die Umzugsfrequenz sogar noch einmal gestiegen, was darauf hinweist, dass unsere Gesellschaft immer mobiler wird. Dies gilt vor allem für die jüngere Generation, für die ein berufsbedingter Umzug zum Beispiel von München nach Kiel ganz normal ist. Im Durchschnitt wechselt ein Berufstätiger in Deutschland bis zu fünf mal Mal in seinem Leben den Arbeitsplatz (Quelle: statista); den Jüngeren stehen mehr Wechsel bevor als den Älteren.

So suchen jedes Jahr in Deutschland zwischen neun und zehn Millionen Menschen ein neues Zuhause. Das entspricht dreimal der Einwohnerzahl von Berlin. Wenn dem Neuen auch ein gewisser Zauber innewohnt, so ist ein Umzug zunächst vor allem anstrengend: Kisten packen, renovieren, ab- und ummelden kosten Kraft und Geld. Aber das Bochumer Unternehmen macht seinen Kunden die Wohnungssuche leicht. Dabei hilft nicht nur die Größe des Bestands (das verwaltete Portfolio umfasst 333.381 Wohneinheiten, die allesamt digital erfasst sind), sondern auch die exakt aufeinander abgestimmten standardisierten Prozesse. Dieses kam auch dem Ehepaar Obermann bei ihrem Wohnungswechsel zugute.

»Oft hat eine Wohnung bereits nach wenigen Tagen einen neuen Mieter.«

Wina Labudda, Leitung Geschäftsprozessmanagement, Vonovia

Mit nur wenigen Klicks zum neuen Zuhause

Der effiziente Vermietungsprozess beginnt mit der schriftlichen Kündigung des Mieters. Sobald der Brief im Kundenservice eingegangen ist, prüft ein Mitarbeiter die Daten und bestätigt den Vorgang in der zentralen Datenbank direkt per Mausklick. Damit kann die Wohnung innerhalb kurzer Zeit wieder auf der Webseite von Vonovia und Wohnungsportalen zur Neuvermietung angeboten werden.

Denn was für den einen Mieter in seiner Lebenssituation gerade nicht mehr passt, ist für einen anderen Interessenten genau das Richtige. Gefällt ihm eine Wohnung, kann er online rund um die Uhr im Kundenportal von Vonovia einen Besichtigungstermin vereinbaren. Die Terminbestätigung erhält er prompt per SMS.

Parallel informiert das System den zuständigen Mitarbeiter von Vonovia über den Besichtigungswunsch. Auf seinem Tablet kann der Mitarbeiter alle wichtigen Informationen zur Wohnung und zum Kunden direkt einsehen. Wohnungsbesichtigungen können so über intelligente und schlanke Prozesse effizient geregelt werden. Durch die Besichtigung während der Kündigungsfrist kann Vonovia sehr schnell wieder vermieten und Leerstandzeiten reduzieren. Auch der neue Mietvertrag ist schnell auf dem Weg: Sind sich Mieter und Vermieter einig, nimmt der Mitarbeiter von Vonovia schon beim Besichtigungstermin Informationen wie den Vertragsbeginn und relevante Daten des neuen Mieters mit seinem

Tablet auf und lässt sich auf dem mobilen Gerät die Reservierungserklärung unterzeichnen. Die Daten werden an den Kundenservice übermittelt, wo ein Sachbearbeiter die Informationen kontrolliert und eine Bonitätsprüfung vornimmt. Anschließend wird der Mietvertrag direkt an den Kunden verschickt. Durch die hohe Prozessstandardisierung kann eine frei werdende Wohnung so binnen weniger Tage bereits wieder neu vermietet werden.

Von Vonovia zu Vonovia

Das Dienstleistungskonzept von Vonovia bringt mit sich, dass die Kunden Servicevorteile genießen, die andere Wohnungsunternehmen ihren Mietern nicht oder nicht zu vergleichbaren Konditionen anbieten können. Diese reichen vom TV-Anschluss über DHL-Boxen im Hausflur bis hin zur Modernisierung eines Bads. Dies macht es für den Bestandskunden attraktiv, beim Wohnungswechsel zuerst bei Vonovia zu schauen. Ein weiterer Vorteil: Der Verwaltungsaufwand ist nur minimal, da seine digitale Mieterakte ja bereits besteht und deutschlandweit „mitwandert“. So war der Umzug für die werdenden Eltern Vasilisa und Eugen Obermann ein richtiges Kinderspiel. Bequemer hätte er kaum ablaufen können.

Deutschland zieht um



44 %

BIS ZU DREI MAL IM LEBEN

aus diesen Gründen



33 %

ZUSAMMENZUG MIT DEM PARTNER



24 %

ERSTE EIGENE WOHNUNG



20 %

FAMILIENGRÜNDUNG

Quelle: Eon

Ein neues Zuhause für eine neue Lebensphase. Eugen und Vasilisa Obermann richten das Kinderzimmer ein.



B

C

D

E

F



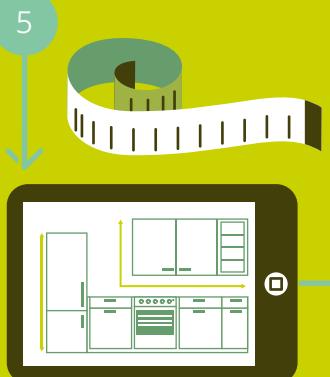
Küche

C

D

E

F



5

6



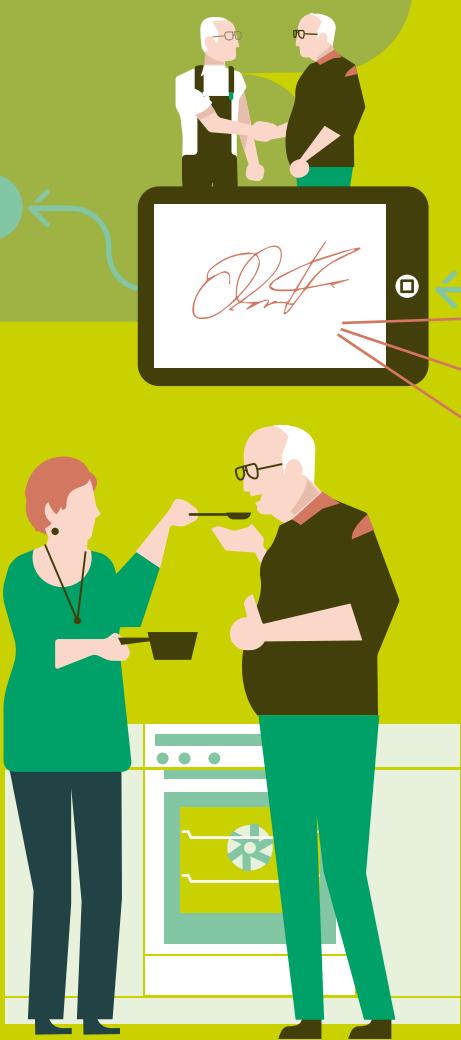
7



8



9



Eine Küche auf Maß

In wenigen Schritten zur Traumküche

- Maßarbeit & teuer
- Standard & günstig
- Maßarbeit & günstig

Manche Ideen sind so gut, dass es sich lohnt, sie zu duplizieren. Bei Vonovia geschieht dies gerade mit dem Angebot „Modernisierung auf Mieterwunsch“. Es wurde vor wenigen Jahren für das Bad erfolgreich eingeführt. Das Prinzip: Die Einrichtung wird gegen eine bezahlbare Kostenumlage auf einen Stand gebracht, der Komfort und die Qualität erhöht. Nun wird das Angebot auf die Küche ausgeweitet. Das Projekt befindet sich noch am Anfang, aber es spricht viel dafür, dass die „Küche auf Mieterwunsch“ genauso erfolgreich wird wie das Vorbild „Badmodernisierung“.

Die Idee ist einfach, aber außergewöhnlich: Gegen ein kleines Aufgeld zur monatlichen Miete sollen die Kunden von Vonovia ihren Lebensstandard in der Wohnung selbst erhöhen können – unabhängig vom Modernisierungszyklus des Vermieters und deutlich günstiger als auf dem freien Markt. Dazu hatten sie sogar die Wahl zwischen drei Ausstattungsvarianten, Barrierereduktion inklusive. Möglich machte dies die hauseigene Handwerkerorganisation, der Technische Service von Vonovia. Vonovia konnte die Materialien im großen Stil einkaufen und die Bäder mit geübten Teams quasi wie am Fließband einsetzen. Das Angebot wird inzwischen

»Die Beratung vor Ort ist inklusive und gibt Sicherheit.«

Sören Woida, Vertrieb Modernisierung auf Mieterwunsch Nord/Ost, Vonovia

gut angenommen. Im Jahr 2016 wurden bereits 700 Bäder auf Mieterwunsch eingebaut. Und für das laufende Jahr plant Vonovia über 1.000 weiteren Umsetzungen.

Mit der Idee, das gleiche Prinzip auch auf Küchen anzuwenden, wagte Vonovia einen mutigen Schritt. Eine Küche ist komplexer als ein Bad und das Bedürfnis des Kunden nach Individualität größer. Den scheinbaren Widrigkeiten zum Trotz hat sich das Produktentwicklungsteam mit einem Küchenhersteller zusammengesetzt und die Bedenken Schritt für Schritt abgebaut. Inzwischen ist auch für die „Küche auf Kundenwunsch“ die Pilotphase abgeschlossen, sodass das neue Angebot in die Fläche geht.

B

Küche



Bequemer geht's nicht: Die Küchenausstellung kommt direkt zum Kunden in die Siedlung.

Sören Woida,
Vertriebsmitarbeiter
von Vonovia, berät vor Ort, wie die neue Küche aussehen kann.



B

C

D

E

F



Die Küche auf Mieterwunsch wird in Deutschland produziert und direkt ab Werk in die Wohnung geliefert. Das spart Lagerkosten.

Ein gutes Team ist die halbe Miete: Ralf Kominatzki, Tischler, und Marek Pierogowicz, Elektriker, im Einsatz für den Technischen Service von Vonovia.



Das rechnet sich

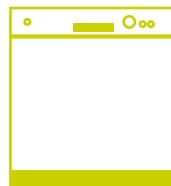
Die Küche auf Mieterwunsch ist eine Idee, die sich für beide Seiten rechnet: Die Kunden profitieren von einer modernen und wertigen Küche aus deutscher Produktion mit einem Rundum-Service-Paket. Denn wenn einmal ein Gerät defekt ist, wird es von Vonovia umgehend repariert. Und auch für Vonovia ist es von Vorteil: Für den Fall, dass der Mieter einmal weiterzieht, wartet auf den Nachmieter bereits eine ordentliche Küche auf Maß. Das fördert die Wohnqualität und den Wert der Wohnung.

Damit das Angebot für den Mieter stimmt, muss es für ihn bezahlbar und attraktiv sein. Beides hat Vonovia hinbekommen. Die Rechnung ist einfach: Wir starten mit einem Basispreis, die restlichen Leistungen ergeben sich aus der Größe und dem gewählten Standard. Hinzu kommt ein Zuschlag für Breite und Sonderausstattung. Bei der Ausstattung kann der Kunde beispielsweise eine bessere Spülmaschine wählen oder ein Ceranfeld; auch auf eine Kopffreihaube für den Dunstabzug braucht er nicht zu verzichten.

Küche „auf den Garpunkt“ geliefert

Der Schlüssel für das gute Preis-Leistungs-Verhältnis ist auch hier die exakte Prozessabstimmung bis ins Detail. Dabei ist in diesem Fall neben dem Kundenservice und der Handwerkerorganisation, dem Technischen Service von Vonovia, auch ein Küchenhersteller eingebunden. Die Prozesse folgen einem bewährten Muster: Als Standardinformationsquelle für den Kunden dienen die Internetseite, Informationsflyer und die Kundenzeitung. Darüber hinaus ist Vonovia mit drei Containern auf Roadshow, von denen zwei neben der Bad- auch die Küchenausstattung präsentierten. Wo die Roadshow gerade gastiert, wird an den Standorten rechtzeitig bekannt gegeben. Dabei schreibt Vonovia die Mieter auch direkt an, sodass sie bereits im Vorfeld ein Beratungsgespräch mit einem Vertriebsmitarbeiter anmelden können.

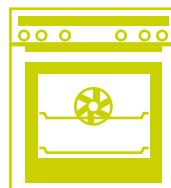
Hat ein Kunde Interesse, gibt er die Rahmen-daten für seine Wunschküche direkt vor Ort, per Post oder telefonisch an den Kundenservice wei-ter. Der Kundenservice nimmt die ersten Daten auf und vereinbart mit dem Kunden einen Termin

Frei wählbare Zusatzleistungen**Geschirrspüler mit tollen Funktionen**

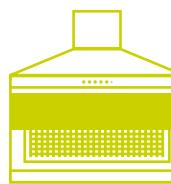
- 5 Spülprogramme
- Sonderfunktion: Vario Speed
- Aquastop

**Glaskeramik-Kochfeld mit zuschaltbaren Zonen**

- 4 HighSpeed-Kochzonen
- Zuschaltbare Bräterzone
- Zuschaltbare Zweikreis-Kochzone

**Einbauherd der Extraklasse**

- 8 Betriebsarten
- Voll versenkbarer Bedienhebel
- Kühlgebläse

**Kopffreihaube für mehr Bewegungsfreiheit**

- Metall-Fettfilter, spülmaschinengeeignet
- LED-Beleuchtung



Auch im Handwerk geht es mittlerweile digital zu. Das Tablet gehört zum Arbeitsalltag – genau wie der Werkzeugkasten.



»Quasi über Nacht eine neue Küche zu bekommen ist ein bisschen wie zaubern.«

Annemarie Poloczek, seit 1991 Mieterin bei Vonovia bzw. den Vorgängergesellschaften

für das Aufmaß und die detaillierte Küchenplanung. Auf Wunsch kann der Kunde neben dem Kücheneinbau auch weitere Renovierungsmaßnahmen in der Küche beauftragen. Sind die abgestimmten Wunschkriterien beim Kundenservice eingetroffen, fasst dieser umgehend den Auftrag noch einmal für den Kunden zusammen. Sobald der Kunde den Auftrag bestätigt hat, geht die Bestellung auf elektronischem Weg direkt zum Küchenhersteller.

Dort laufen die Produktion und die logistischen Planungen hoch automatisiert, sodass die Küche zu einem vereinbarten Termin sechs bis sieben Wochen später just in time angeliefert und durch die Mitarbeiter vom Technischen Service aufgebaut werden kann. Die Montage erfolgt innerhalb eines Tages. Alles in allem ist das für den Mieter bequem, schnell und sauber.

Eine Idee mit Potenzial

Und auch Vonovia profitiert: Die Vermietung mit fest eingebauter Küche spricht ein Mieter-

segment an, das bisher von professionell gewerblichen Vermietern größtenteils vernachlässigt wurde. Die Nachfrage ist da und die Megatrends der Wohnungswirtschaft (Urbansierung, Mobilität, Flexibilität) weisen darauf hin, dass sie weiter steigen wird. Mit dem Technischen Service hat Vonovia das Potenzial, auch einen weiter steigenden Bedarf gut abdecken zu können.

Das Rundum-Sorglos-Küchen-Paket

- Individuelle Qualität zum günstigen Preis
- Vom Aufmaß bis zum Aufbau aus einer Hand
- Wartung und Instandhaltung inklusive
- Bei Umzug keine Arbeit mit einer eigenen Küche

B

Küche



Ralf Kominatzki erklärt nach dem Einbau, wie die neue Küche funktioniert.



Annemarie Poloczek und ihr Mann Alfred freuen sich über die neue Küche.

B

C

D

E

F



C

D

E

F



Reparatur



Effiziente Prozesse

Hand in Hand für zufriedene Kunden

- eigene Handwerker
- eigene Objektbetreuer
- eigene Fachkräfte

Wenn die Dinge in der Wohnung funktionieren, ist alles gut. Aber was, wenn die Heizung ausfällt oder im Bad die Dusche streikt? Dann entscheiden beim Kunden zwei Aspekte über den gefühlten Krisengrad: die Erreichbarkeit des Vermieters und die Geschwindigkeit, in der das Problem gelöst wird. Durch eine gute Abstimmung zwischen dem zentralen Kundenservice und der deutschlandweit aufgestellten Handwerkerorganisation gelingt Vonovia beides: Schnelligkeit und Erreichbarkeit.

Die Lösung, die Vonovia für die Betreuung ihrer 333.381 Wohnungen in mehr als 660 Städten gewählt hat, ist logisch: Für alle Kunden schnell und in derselben Qualität erreichbar zu sein, das geht am besten mit einem zentralen Kundenservice. Dieser sitzt bei Vonovia an den Standorten Duisburg und Dresden und ist montags bis freitags zwischen 7 und 20 Uhr und samstags zwischen 8 und 16 Uhr ansprechbar. Notfälle können über die Reparaturannahme sogar sieben Tage rund um die Uhr vom Kunden gemeldet werden.

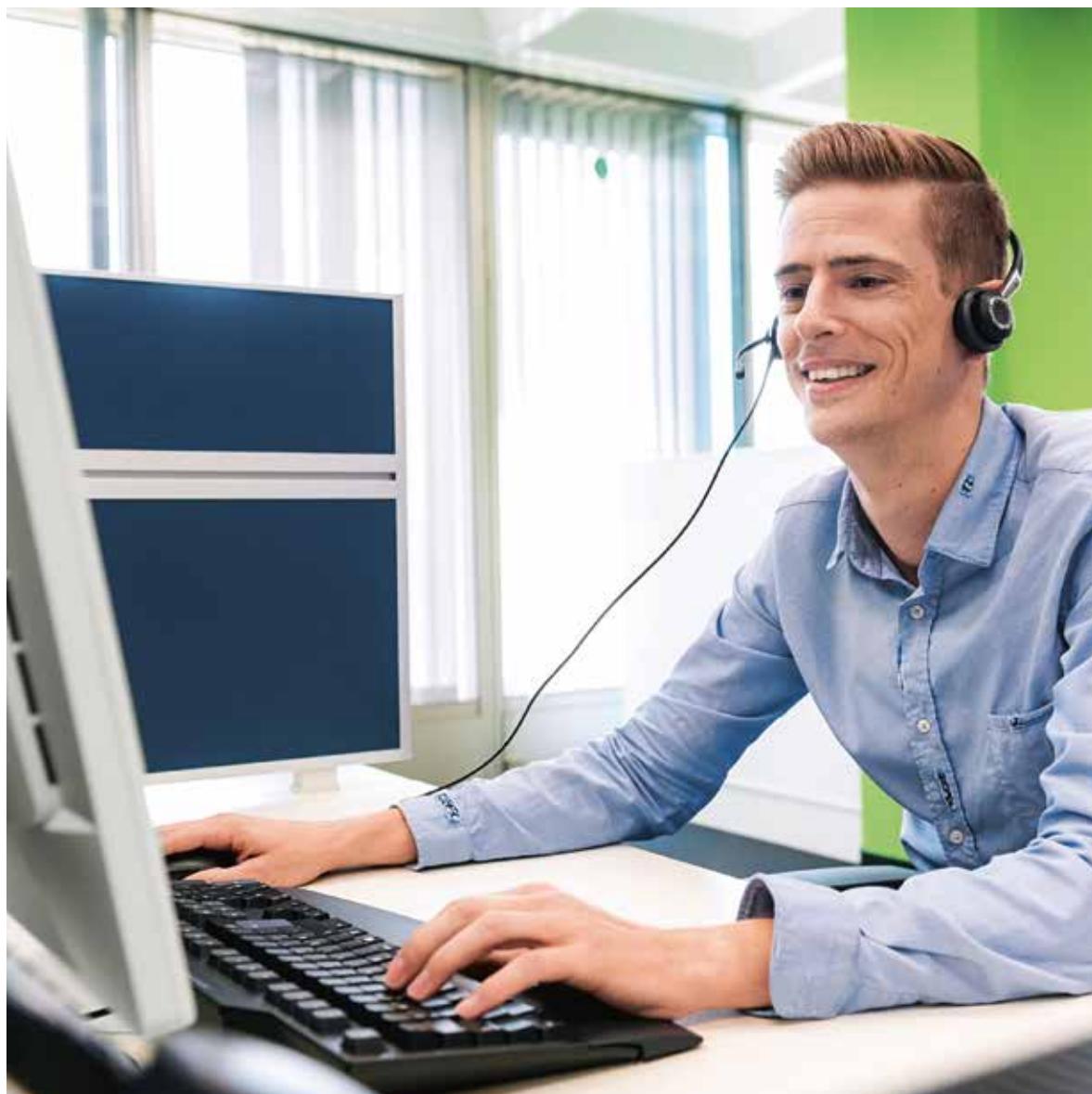
Bis hierher ist das für ein Dienstleistungsunternehmen nicht außergewöhnlich. Besonders aber ist, dass Kundenanfragen in verschiedenen Spra-

chen wie Deutsch, Englisch, Türkisch oder Arabisch beantwortet werden können. Die Kunden von Vonovia kommen aus mehr als 170 Nationen. zieht man in ein neues Land, steht gleich zu Anfang die Wohnungssuche an. Meist sind die Sprachkenntnisse dann noch nicht ausreichend. Darauf hat sich das Unternehmen eingestellt.

Genauso wie auf das Leistungsversprechen, für seine Kunden schnell erreichbar zu sein: Auch bei einem großen Kundenservice wie dem von Vonovia kommt es vor, dass alle Leitungen besetzt sind. Für diese Fälle hat das Unternehmen im Frühjahr 2016 einen zusätzlichen Service eingeführt. Erreicht ein Kunde nicht innerhalb von 30 Sekunden einen Servicemitarbeiter, kann er über eine Telefontaste die Rückruffunktion nutzen. Innerhalb der nächsten 20 Minuten wird er dann vom Kundenservice zurückgerufen.

Zentral gesteuert, zugleich direkt vor Ort

Die Mitarbeiter im Kundenservice sind der Dreh- und Angelpunkt aller Kundenanliegen. Sie nehmen auch Schadensmeldungen wie den erwähnten Heizungsausfall entgegen und steuern in der Regel bereits während des Anrufs die Lösung ein.



C

D

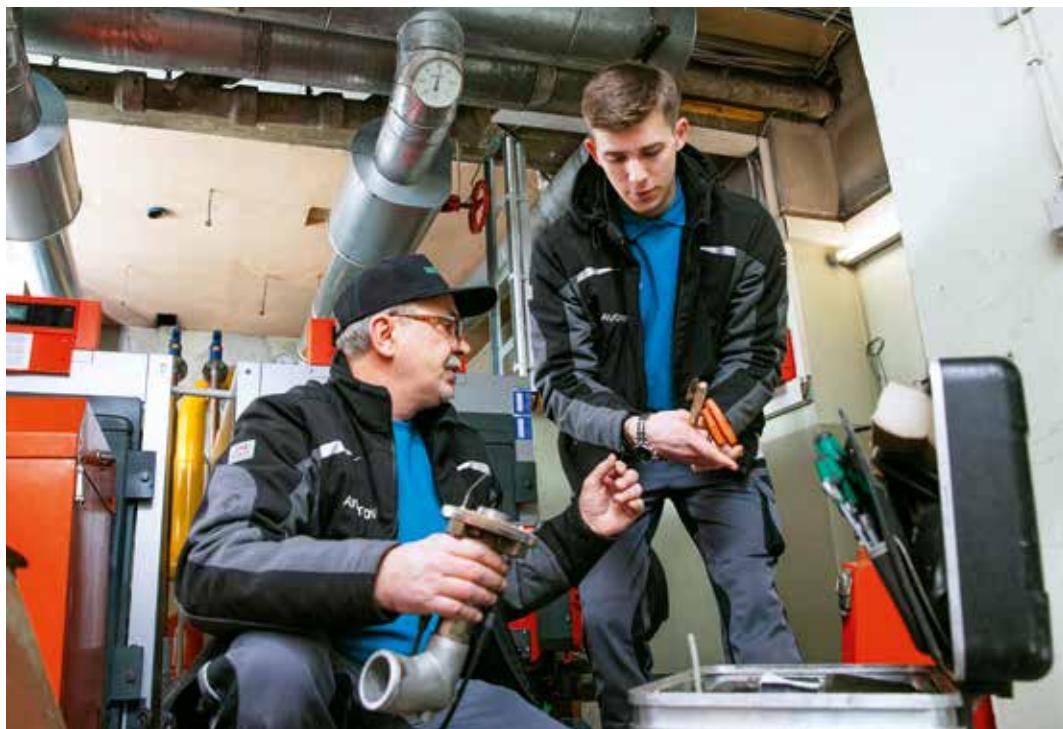
E

F

Björn Knester, Mitarbeiter im Kundenservice von Vonovia, hat immer ein offenes Ohr für die Wünsche der Kunden.

Ulrich Hagemeier, Heizungs- und Lüftungsbaumeister beim Technischen Service von Vonovia gibt sein Wissen gerne an die jüngeren Kollegen weiter. Links im Bild: Auszubildender Vyacheslav Goncharov.





Wenn jeder Handgriff sitzt: Ulrich Hagemeier, Heizungs- und Lüftungsbaumeister beim Technischen Service von Vonovia, und Auszubildender Vyaceslav Goncharov im Einsatz.

»Das Tablet ist für uns Handwerker Datenbank, Steuerungstool und Kommunikationsmedium in einem.«

Ulrich Hagemeier, Heizungs- und Lüftungsbaumeister beim Technischen Service von Vonovia





Seit September 2015 wird der Kundenservice von Vonovia durch einen zweiten Standort in Dresden unterstützt.

Wie schnell, das hängt auch von der Dringlichkeit des Schadens ab. Wenn zum Beispiel aufgrund eines Heizungsausfalls die Temperatur in einer Wohnung unter 18 Grad fällt, wird ein sogenannter Notfall ausgelöst. Dann sind die Mitarbeiter vom Technischen Service innerhalb von 24 Stunden beim Kunden. Sollte der Schaden nicht direkt behoben werden können, weil ein Ersatzteil oder ähnliches fehlt, sorgt der Technische Service für eine Übergangslösung und stellt etwa einen elektrischen Heizlüfter zur Verfügung. Um das Fehlen von Material so weit wie möglich zu vermeiden, hat Vonovia eine weitere Besonderheit in ihre Prozesse integriert: Sie lässt die Dienstwagen der Handwerker über Nacht für die Aufträge am Folgetag beliefern.

Nicht nur schneller, sondern auch besser

Das „geschlossene System“ bei der Kundenbetreuung hat nicht nur Geschwindigkeitsvorteile, es steigert auch die Qualität der Ergebnisse. Denn Vonovia kann bei den eigenen Handwerkern für alle verbindlich geltende Leistungsstandards festlegen – und kontrollieren. Bei Vergabe an viele einzelne Fremdunternehmen ist dies nicht möglich. Betrachtet man die Entwicklung der Kundenzufriedenheit in den vergangenen Jahren, so lässt sich feststellen: Das neue Verständnis von Vonovia als Dienstleister geht auf. Und die Kunden honorieren dies über ihr Feedback.

Dies geschieht über ein elektronisches Ticketsystem, über das der zentrale Kundenservice mit dem Technischen Service von Vonovia zusammenarbeitet und Aufträge wie Reparaturen abwickelt. Die einzelnen Handwerker des Technischen Service sind per Tablet permanent mit der Zentrale verbunden. Das Tablet ist ihr wichtigstes Kommunikations- und Informationsmedium im Außendienst: Darüber erhalten sie Einblick in relevante Kundendaten und bekommen die nächsten Aufträge auf ihrer Tour angezeigt. Durch die intelligente Prozessverkettung können gemeldete Schäden so besonders schnell und reibungslos behoben werden.

**Von unseren 7.437 Mitarbeitern sind
zwei Drittel in der Fläche beim Kunden**



333.381

EIGENE WOHNUNGEN



5



D

E

F

Fenster

6





Die Fenster werden aus der Produktionsstätte direkt zur Baustelle geliefert.

Lieferketten

Per App zum neuen Fenster

- geringe Qualität
- mittlere Qualität
- hohe Qualität

Die Fenster einer Wohnung sind die Verbindung zur Außenwelt: Sie schützen das Zuhause vor Nässe, Kälte und Lärm, während sie das warme Sonnenlicht hineinlassen. Fenster beeinflussen das Raumklima und den Wohnkomfort – aber in erheblichem Umfang auch das Portemonnaie. Denn wenn sie schlecht isoliert oder undicht sind, wird es für die Bewohner mitunter teuer. Damit die Kunden von Vonovia bei ihrem Blick nach draußen nicht über die Nebenkosten nachzudenken brauchen, geht das Unternehmen aus Bochum auch hier einen neuen Weg.

„Das Geld zum Fenster hinauswerfen“ – gerade in älteren Häusern ist diese Redewendung auch im übertragenen Sinne Realität. Schlecht isolierte, alte Fenster können die Heizkosten schnell in die Höhe treiben. Aber auch neue Fenster kosten erstmal Geld, gerade wenn man sie auf traditionelle Weise austauscht: Der Fensterbauer vor Ort nimmt das Aufmaß. Er erstellt ein Angebot. Man wird sich einig. Es folgen die Herstellung und zuletzt der Einbau. Bei kleineren Wohnungsunternehmen wiederholt sich dieser Vorgang immer wieder – an verschiedenen Orten, mit unterschiedlichen Handwerksbetrieben, mit variierenden Ergebnissen und zu unterschiedlichen Kosten.

Andere Unternehmen, vor allem die mit etwas größeren Beständen, verhandeln mit Fensterbauern gleich Gesamtpakete: Aufmaß, Produktion und Einbau erfolgen durch denselben Partner. So sichern sie sich einen einheitlichen Standard und einen guten Preis.

Eine durchdachte Aufgabenverteilung

Vonovia geht noch einen Schritt weiter: Das Unternehmen zerlegt das Gesamtpaket in Teilprozesse: Aufmaß und Einbau übernimmt die eigene Handwerkerorganisation, der Technische Service. Die Fensterelemente bezieht Vonovia direkt von einem deutschen Hersteller und lässt diese im europäischen Ausland zusammenbauen. Der Umweg über einen Zwischenhändler erübrigt sich dadurch. Die Vorteile dieses Vorgehens sind immens: Durch die interne Prozesssteuerung kontrolliert Vonovia im hohen Maße Qualität und Ergebnisse und kann sich schnell und flexibel auf kurzfristige Bedarfe einstellen. Dadurch kann Vonovia die Kosten noch einmal deutlich niedriger halten als andere Unternehmen.

Dieses abgestimmte Zusammenspiel von Eigen- und Fremdleistung ist möglich, weil Vonovia mit seinem Bestand in großen Volumina denken kann – und weil es den Technischen Service gibt, dessen Mitarbeiter vor Ort den Bestand aus der laufenden Betreuung bestens kennen. So bringen wir die individuellen Bedarfe und die industrielle Fertigung direkt zusammen.

D

Fenster



Beim Fensterhersteller werden die Einzelteile aus deutscher Produktion unter höchsten Qualitätsstandards zusammengebaut.

Eine ideale Kombination aus Engineered in Germany und Manufactured in Europe

In der Praxis hat sich der Prozess sehr gut eingespielt. Ein Beispiel: In einem Mehrfamilienhaus von Vonovia im Hamburger Stadtteil Jenfeld steht ein großes Projekt mit neuen Fenstern an. Ein Mitarbeiter des Technischen Service von Vonovia nimmt das Aufmaß. Und schon hier beginnt die erste Besonderheit: Um Fehler zu vermeiden und eine hohe Messsicherheit zu gewährleisten, setzt Vonovia auf eine digitale Lösung. Statt mit Zettel und Stift, ist der Bauleiter mit einem Tablet ausgerüstet. Dieses kommuniziert via Bluetooth mit einem Lasermessgerät. Über eine App wird bei der Eingabe der Maße direkt ein Plausibilitätscheck der Daten

durchgeführt. Noch an Ort und Stelle kann von der Baustelle aus das Aufmaß über eine Webschnittstelle auf einen Vonovia SQL-Server versendet werden. Hier kann dann ein einzelner Mitarbeiter die Informationen direkt verarbeiten und in das interne Handwerkerportal übertragen, um ein entsprechendes Angebot zu erstellen. Hinzu kommt, dass der Mitarbeiter die Daten direkt an den Hersteller übermittelt kann.

Durch die Digitalisierung dieser Arbeitsschritte hat der Technische Service seine eigenen Prozesse noch einmal immens beschleunigt und verbessert. Der alte Zwischenstop in der Niederlassung, um die Daten zu übermitteln, fällt weg. Die Baustelle wird damit quasi zum

D

Fenster

Büro. Und der Fenstertechniker kann von einer Baustelle direkt zur nächsten. Das spart Zeit und Wege.

Sicher ist sicher

Beim Fensterhersteller wird der Auftrag mit einem hochmodernen Maschinenpark umgesetzt. Die einzelnen Komponenten stammen allesamt aus Deutschland und sind von allerbeste Qualität.

Die Produktionsschritte sind standardisiert und hochtechnisiert durchgeführt: Zuerst werden die Fensterprofile geschnitten, gefräst und mit einem speziellen Verfahren zusammengeschweißt. Anschließend werden die Beschläge angebracht, die Bauteile zusammengesetzt und die Scheiben eingefügt. Bevor die fertigen Fenster schließlich für den Transport verpackt und auf den LKW verladen werden, durchlaufen sie eine umfangreiche Qualitätsprüfung. Um sicher zu gehen, dass die Fenster den hohen Ansprüchen genügen, lässt Vonovia die Ware noch direkt vor Ort durch deutsche Qualitätsmanager prüfen. Das Unternehmen ist auf die Zusammenarbeit mit Fensterbauern spezialisiert und kontrolliert die Fenster nach internationalen Standards auf ihre Qualität. Die Fenster werden in Stichproben in Bezug auf Dauerfunktion, Windlast sowie Luft- und Schlagregendichtigkeit getestet. Auch die Stabilität an den Schweißnähten schaut man sich genau an. Ist die Prüfung bestanden, geht

die Reise auf direktem Weg in die Elbmetropole im Norden.

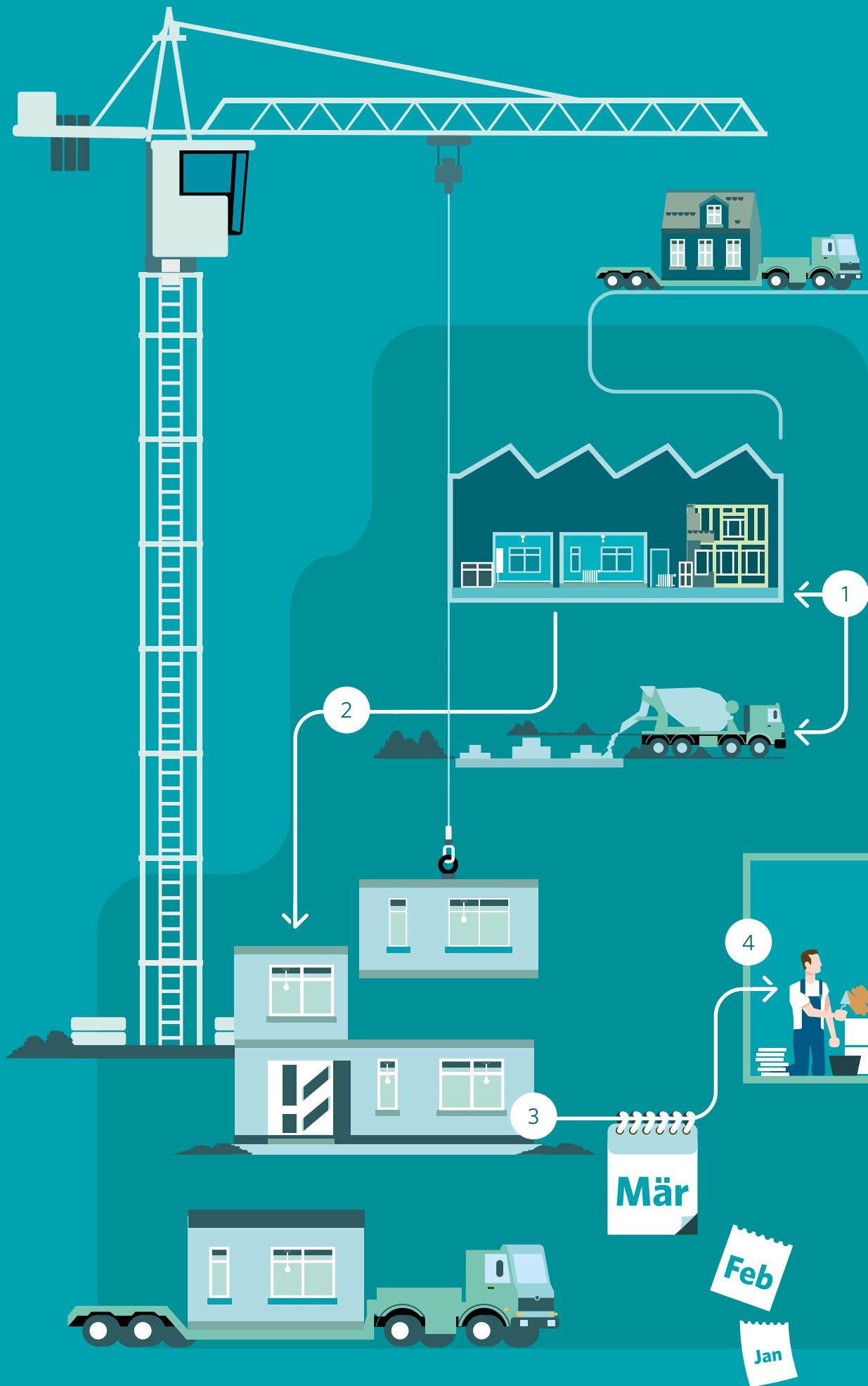
Hier werden die Fenster direkt zum Mehrfamilienhaus in Hamburg-Jenfeld angeliefert. Und zwar just in time, denn eine Zwischenlagerung würde das Produkt verteuern. Bevor aber die Fenster nun tatsächlich eingebaut werden, wird sichergestellt, dass sie während des Transports nicht beschädigt wurden. Den anschließenden Einbau übernimmt der Technische Service von Vonovia. Die neuen Fenster werden für mehr als eine Generation nicht nur für ein angenehmes Raumklima sorgen, sondern nachhaltig die Heizkosten senken.

Vonovia sieht sich in der Verantwortung, dass sich die Kunden ihre Miete leisten können. Die Energiewende soll für sie bezahlbar bleiben. Mit Effektivität und Effizienz macht das Unternehmen es möglich.

Mit großem Teamgeist, Innovationen, kontinuierlicher Effektivität und Effizienz von Vonovia wird dieses Ziel erreicht.



Just in time und passgenau – die Monteure bauen die neuen Fenster ein, sobald diese angeliefert werden.



Moving
House



E

F

Nachverdichtung



Das Zusammensetzen der Module funktioniert nach dem Lego-Prinzip. Ein Kran setzt das einzelne Element an die richtige Position.



Modulares Bauen

So wie Lego. Nur für das echte Leben.

- gut und günstig
- schnell und leise
- sicher



Aus der Idee wird ein Plan, und der Plan wird Realität. **Bezahlbaren Wohnraum in zentralen Lagen zu schaffen, ist die drängendste Herausforderung der Wohnungswirtschaft in Deutschland.** Vonovia hat sich vorgenommen, Lösungen dafür zu entwickeln. Bebaubare Flächen sind begrenzt. Darüber hinaus ist konventionelles Bauen mit individuellen Ansprüchen in Deutschland kostspielig. Aber es hat geklappt: Dank der Nutzung des „Lego-Prinzips“ steht der Prototyp der neuen Realität seit Dezember in Bochum ...

... genauer gesagt, im Stadtteil Hofstede. Hier entstand in einer Rekordzeit von drei Monaten das erste seriell gebaute Wohnhaus in modularer Bauweise. Die dreigeschossige Immobilie besteht aus vierzehn senioren- und familiengerechten Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern,

von 44 bis 88 Quadratmetern. Alle Wohnungen haben entweder Balkon oder Terrasse. Das Investitionsvolumen: 1,6 Mio. € bzw. 1.800 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

E

F

Das ist ausgesprochen günstig – und durch das Prinzip des modularen Bauens möglich geworden. „Modular“ bedeutet, dass das Gebäude aus standardisierten Elementen besteht. In diesem Fall waren es 45 einzelne Module. Mit ihrer Produktion wurde bereits begonnen, als die Bagger zu den Erdarbeiten anrollten. So konnten die fertigen Bauteile, gleich nachdem die Arbeiten am Fundament abgeschlossen waren, mit dem Tieflader an der Baustelle angeliefert werden. Solche zeitlichen Verzahnungen sieht der Bauprozess an vielen Stellen vor. Nur so ist die kurze Bauzeit möglich: In drei Monaten. Schlüsselübergabefertig.

Das Zusammensetzen der Module funktioniert nach dem „Lego-Prinzip“: Die Einzelteile wurden beim Pilotprojekt in Bochum-Hofstede innerhalb einer Woche fest miteinander verkuppelt und zu einer geschlossenen Gebäudefassade zusammengesetzt. Sind alle Module miteinander verbunden, stehen bereits 70 % des Gebäudes.

Der hohe Standardisierungsgrad hält nicht nur die Kosten niedrig, sondern vermeidet auch Fehler. Denn alles ist so durchdacht, dass Überraschungen nahezu ausgeschlossen sind. Und wie ein „Lego“-Baukasten bietet das System viele Gestaltungsmöglichkeiten und fügt sich



Den Innenausbau und die
Haustechnik übernimmt
der Technische Service von
Vonovia.



»Bezahlbaren Wohnraum in zentralen Lagen zu schaffen ist die drängendste Herausforderung der Wohnungswirtschaft in Deutschland.«

Rolf Buch, CEO Vonovia

individuell in die Bestandsbebauung ein. Die Basismodule sind so konzipiert, dass sie sich in Abhängigkeit von Rahmenvorgaben und Standortbedingungen unterschiedlich zusammensetzen lassen.

Dazwischen, aber auch obendrauf

Der Prototyp in Bochum-Hofstede befindet sich innerhalb einer bestehenden Siedlung von Vonovia und ist ein Nachverdichtungsprojekt. Die Infrastruktur war bereits vorhanden und auch das Bauland befand sich schon im Besitz von Vonovia, was die Baukosten noch einmal zusätzlich senkt. Die Modulbauweise ist vergleichsweise lärm- und schmutzarm, sodass die Belastung für die benachbarten Bewohner der Siedlung gering ist.

Eine andere Möglichkeit für die Nachverdichtung mithilfe des modularen Bauprinzips ergibt sich bei der Aufstockung, also bei der Erhöhung eines bestehenden Hauses um ein oder mehrere Stockwerke. Hier ist Vonovia bereits seit 2014 unterwegs. Das Unternehmen hat seinen Bestand eingehend auf das Aufstockungspotenzial hin untersucht, und diejenigen Immobilien identifiziert, bei denen ein Aufstocken möglich ist. Dies ist besonders an solchen Standorten der Fall, an denen große Wohnraumnachfrage besteht und keine Nachverdichtung zwischen den bestehenden Gebäuden möglich ist.

Eine Aufstockung ist im übertragenen Sinne eine Gebäudeerweiterung bei laufendem Betrieb, denn die Häuser bleiben während der Bauphase

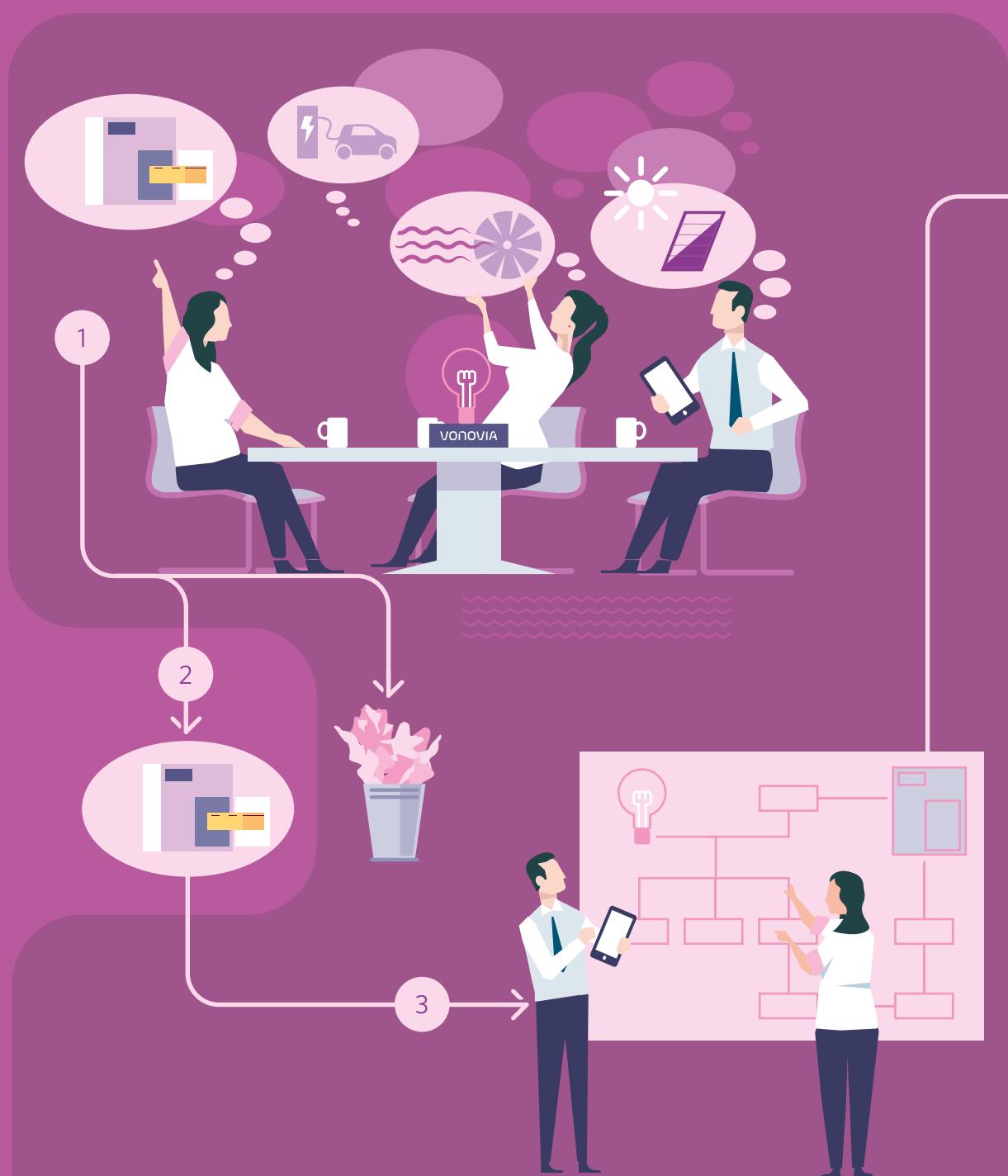
bewohnt. Nachdem das alte Dachgeschoss entfernt und die letzte Geschossdecke entsprechend vorbereitet wurde, fährt ein Schwerlasttransporter auf die Baustelle und hievit mit einem Kran die vorgefertigten Elemente passgenau an ihren Platz. Ist das geschafft, kann es sofort mit dem Ausbau und der Haustechnik weitergehen. Vorteil für Vonovia: Während der Bauphase sind die unteren Stockwerke weiterhin bewohnbar.

Chefsache

Die modulare Bauweise ist bestens für die Fertigung im großen Stil geeignet. Deshalb bezeichnet Vonovia sie auch als „serielles Bauen“. Und das passt genau ins Geschäftsmodell. Nachdem erste Pilotprojekte erfolgreich abgeschlossen wurden, hat sich Vonovia im vergangenen November entschlossen, die Bauambitionen deutlich zu erhöhen. Dazu legte der Vorstand ein Investitionsprogramm in Höhe von einer Milliarde Euro auf. Das ist so viel wie in den vorherigen drei Jahren zusammen.

Für den Vorstandsvorsitzenden Rolf Buch ist das Investitionsprogramm auch das Einlösen eines Versprechens: „Bezahlbaren Wohnraum in zentralen Lagen zu schaffen ist die drängendste Herausforderung der Wohnungswirtschaft in Deutschland. Wir haben gesagt, dass wir einen sichtbaren Beitrag zur Lösung des Problems liefern wollen. Mit dem Investitionsprogramm zeigen wir, dass wir es ernst meinen.“





Produkte

F



8





Wenn der Postmann einmal
klingelt – DHL-Bote
Kirk Green befüllt einen
Paketkasten.



Extension

Eine Poststation im eigenen Haus

- Mehrwert für den Kunden
- flächentauglich
- teuer

Vonovia hat in den letzten Jahren systematische Ergänzungen des klassischen Produkts „Wohnraum“ um Serviceangebote entwickelt. Diese ergänzenden Services werden laufend validiert – ebenso wird am Markt nach neuen Angeboten aktiv Ausschau gehalten. Das Produktmanagement hat es sich zur Aufgabe gemacht, bezahlbare Innovationen zu finden und neue (Dienst-)Leistungen, die für den Kunden Mehrwert bieten, aufzuspüren. Und wie man an den regelmäßigen Rollouts in den Markt sehen kann: Das Team ist durchaus erfolgreich unterwegs.

Wer neue Ideen finden will, muss bereit sein, alte Wege zu verlassen. Das inzwischen 31-köpfige Team von Konstantina Kanellopoulos ist darauf spezialisiert. Es sorgt dafür, dass Vonovia ihren Kunden mehr bietet als nur eine Wohnung, aber auch dafür, dass das Unternehmen in seinem neuen Dienstleistungssegment „Extension“ gute Wachstumsraten erzielt.

Von Berufs wegen Neuland erschließen macht Spaß. Besonders, wenn der Spielraum so groß und die Themen so lebensnah sind wie bei Vonovia. Am Anfang stehen dabei immer Fragen: Was brauchen die Kunden? Was könnte für sie interessant sein? Was wollen sie?



Würden die Kunden Ökostrom kaufen, wenn das Angebot stimmt? Wäre es für sie bequemer, wenn sie für das Ablesen von Zählerständen nicht mehr zuhause sein müssen? Wie würden sie es finden, wenn es im Hausflur ein digitales Schwarzes Brett gäbe? Wie interessant sind Car-Sharing-Angebote mit Elektrozapfsäulen vor ihrer eigenen Haustür?

Die Reihe der Fragen, die sich das Innovations-team von Vonovia in den vergangenen drei Jahren seit seiner ersten Zusammenkunft gestellt hat, ließe sich lange fortsetzen. Und jede von ihnen hatte und hat die Chance, sich über einen strukturierten Prozess bis hin zur Produkteinführung durchzusetzen.

Klare Kriterien und Praxischeck

Drei Bedingungen muss allerdings jede Idee erfüllen. Erstens: Sie muss den Kunden einen Vorteil bringen. Zweitens: Sie muss wirtschaftlich sein und für die Kunden bezahlbar. Und drittens: Sie muss standardisierbar sein und sich

in einem größeren Umfang umsetzen lassen. Nur so ist es auch für die Gewinn- und Verlustrechnung von Vonovia attraktiv.

Die Prozessschritte sind klar definiert: Aus dem Brainstorming, Marktscreening oder durch externe Impulse ergeben sich Ideen. Aus ihnen werden die besten Ansätze ausgesiebt und konzeptionell weiter konkretisiert. Dabei werden auch externe Experten herangezogen. Steht das Konzept, folgt der Praxistest in Form eines Pilotprojekts. Hier ergeben sich unter Umständen noch Erkenntnisse, an welcher Stelle nachjustiert werden muss. Hat sich der Pilot bewährt, folgt der Rollout. Das heißt: Das Angebot geht in die Fläche.

Poststelle an der Wohnungstür

Ein Beispiel für ein Produkt, das den Entwicklungs-Parcours gerade erfolgreich absolviert hat, ist der „Paketkasten“. Dabei handelt es sich um ein Angebot, das Vonovia in Zusammenarbeit mit der DHL entwickelt hat. Die neue Leistung liefert den Kunden einen erheblichen Mehrwert: gesparte Zeit und unnötige Wege.

Denn für viele ist diese Situation inzwischen eine alltägliche: Zurück von der Arbeit, finden sie in ihrem Briefkasten einen Paket-Abholschein. Der Paketbote hat zuhause niemanden angetroffen und die Sendung wieder mitgenommen. Nun steht die Fahrt zur Postfiliale an. Es geht aber auch anders. Denn Vonovia und die DHL haben sich überlegt: Dort, wo diese Situation häufig vorkommt, lohnt sich für alle Beteiligten eine solche Lösung im Haus.

Das obligatorische Pilotprojekt starteten die beiden Partner im Sommer 2016. Der Ort: eine Wohnanlage in Berlin. Projektumfang: 50 Paketkastenanlagen im neuesten Design und mit moderner Technik. Sie wurden je nach Begebenheit vor Ort entweder im Hausflur oder vor dem Haus aufgebaut. Konstantina Kanellopoulos, Bereichsleiterin Produktmanagement, bei Vonovia, kündigt an, dass schon sehr bald sehr viel mehr Kunden den Service von Vonovia und der DHL nutzen können: „Für alle im Haus, die tagsüber nicht da sind, sind die Anlagen eine tolle Erleichterung. Wenn sie nach Hause

»Für alle im Haus, die tagsüber nicht da sind, sind die Anlagen eine tolle Erleichterung.«

Konstantina Kanellopoulos, Bereichsleiterin
Produktmanagement bei Vonovia

kommen, liegt das Paket, sicher vor Diebstählen, in einem Ablagefach für sie bereit. Zusätzliche Wege in die Filiale oder zum Nachbarn können sich die Mieter sparen. Wir erhöhen damit den Komfortfaktor für unsere Kunden – und tragen durch vermiedene Wege sowohl des Zustellers als auch des Mieters zu einer CO₂-Reduzierung bei.“

Was den Service noch toppt: Auch Retouren oder andere vorfrankierte Pakete und Päckchen lassen sich so bequem von zuhause aus versenden; der Zusteller holt sie direkt aus der Anlage ab. Dadurch, dass die Anlagen dank Mobilfunkanbindung auch online sind, ist nicht einmal mehr eine Registrierung des Mieters für diesen neuen Service notwendig. Der Zusteller wirft eine Benachrichtigungskarte mit einem Barcode in den Briefkasten des Mieters. Diese Karte dient dann als elektronischer Schlüssel für die Paketkastenanlage in seinem Haus. Damit ist sichergestellt, dass nur der betreffende Kunde das Fach öffnen kann.

Ein weiteres Mal der Pionier

Pakete zu Hause empfangen und versenden – eine ebenso einfache wie naheliegende Lösung, wenn man bedenkt, dass heute immer mehr online eingekauft wird und die Mehrheit der Hausbewohner tagsüber nicht zuhause anzu treffen ist. Vonovia ist das erste Wohnungsunternehmen in Deutschland, das seinen Mieter in Kooperation mit DHL diese innovative Lösung für den Paketempfang und -versand bietet.

F

Produkte



F



Ivonne Camin, Mieterin bei Vonovia, ist vom neuen Produkt „Paketkasten“ begeistert.

Unternehmen und Aktie

- 4** Brief des Vorstands
- 8** Vorstand
- 10** Aufsichtsrat
- 12** Bericht des Aufsichtsrats
- 18** Corporate-Governance-Bericht
- 24** Vonovia SE am Kapitalmarkt

Zusammengefasster Lagebericht

- 30** Grundlagen des Konzerns
- 46** Unternehmenssteuerung
- 51** Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren
- 57** Wirtschaftsbericht
- 78** Weitere gesetzliche Angaben
- 86** Chancen und Risiken
- 96** Prognosebericht

Konzernabschluss

- 104** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 105** Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 106** Konzernbilanz
- 108** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 110** Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 112** Konzernanhang

Informationen

- 192** Anteilsbesitzliste der Vonovia SE
- 197** Weitere Angaben zu den Organen
- 200** Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 207** Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 208** Berichterstattung nach EPRA
- 216** Glossar
- 220** Kontakt
- 221** Finanzkalender

VERWEISE

- auf Seite im Bericht → **S.167**
- auf Website □ www.vonovia.de
- auf Seite im Nachhaltigkeitsbericht □ **NB 2015, S.18**

Unternehmen und Aktie

- 4** Brief des Vorstands
- 8** Vorstand
- 10** Aufsichtsrat
- 12** Bericht des Aufsichtsrats
- 18** Corporate-Governance-Bericht
- 24** Vonovia SE am Kapitalmarkt

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

zusammen mit meinen Vorstandskollegen und unseren 7.437 Mitarbeitern blicke ich erneut auf **ein sehr erfolgreiches Jahr** zurück. Unsere Strategie, die Kunden und ihre Bedürfnisse in den Mittelpunkt unserer Aufmerksamkeit zu stellen, wird auf allen Unternehmensebenen gelebt und bewährt sich. Die Kundenzufriedenheit bewegt sich auf einem hohen Niveau und die operativen Kennzahlen weisen für das Geschäftsjahr 2016 sehr gute Werte aus.

Unsere Portfolioentscheidungen, allen voran die Zukäufe der GAGFAH und SÜDEWO, haben sich als richtig erwiesen: In den ersten Tagen des neuen Geschäftsjahres konnten wir zudem ein weiteres, strategisch sehr gut passendes Portfolio erwerben: Mit der Mehrheitsübernahme der **conwert** Immobilien Invest SE wächst unser Bestand an attraktiven Standorten wie Berlin, Potsdam, Leipzig und Dresden.

Es freut mich, dass unser Angebot auch auf conwert-Seite voll unterstützt wurde: Nach dem Verwaltungsrat stimmten auch die Aktionäre von conwert unserem Angebot mit großer Mehrheit zu. Und so werden die Kunden, die in den rund 25.000 erworbenen Wohnungen leben, bald von unserer sehr gut funktionierenden Bewirtschaftungsplattform und dem Zugang zu innovativen Dienstleistungen profitieren können.

Wie bei unseren früheren Akquisitionen sind wir sicher, dass wir die Integration zügig abschließen und die Synergien rasch heben können.

Unser Wohnungsbestand ist wertvoller geworden: Zum Bilanzstichtag betrug der **EPRA NAV** 36,58 € je Aktie. Das entspricht im Stichtagsvergleich einem Anstieg von 22 %, bei einem um rund 24.000 Einheiten gesunkenen Wohnungsbestand. Dieser Wertanstieg ist kein Zufall, sondern das Resultat stetiger Arbeit in drei Handlungsfeldern:

Erstens entfalten werterhöhende Bestandsinvestitionen ihre Wirkung: Seit dem Börsengang haben wir mehr als eine Mrd. € in unsere Wohnungen, Gebäude und das Wohnumfeld investiert und damit die Qualität unseres Portfolios deutlich erhöht. Diese Anstrengungen werden wir im laufenden Jahr mit der Auflage eines Investitionsprogramms in Höhe von einer Mrd. € noch einmal deutlich intensivieren.

Zweitens trägt unser aktives Portfolio-Management Früchte: Durch gezielte Zukäufe in wachstumsstarken Regionen wie Baden-Württemberg und Bayern sind wir heute stärker

Von links nach rechts:

**Dr. A. Stefan Kirsten,
Rolf Buch, Klaus Freiberg,
Gerald Klinck**



an attraktiven Standorten präsent als noch vor wenigen Jahren. Gleichzeitig haben wir in anderen Regionen, für die wir mittel- bis langfristig eine unterdurchschnittliche Entwicklung erwarten, Bestände abgegeben. Dass wir mit unseren Wohnungen heute an den nachgefragten Standorten vertreten sind, belegt auch eine kürzlich veröffentlichte Studie des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen gemeinsam mit empirica zu den sogenannten „Schwarmstädten“. Sie sagt für den weit überwiegenden Teil unserer Portfoliolagen eine nachhaltig positive demografische Entwicklung voraus.

Drittens haben wir unsere operative Performance weiter verbessert. Über unsere Bewirtschaftungsplattform managen wir unseren Bestand effizient und dienstleistungsorientiert. Dadurch konnten wir unsere operativen Leistungsdaten auch 2016 weiter verbessern. Die Leerstandsquote sank noch einmal um 30 Basispunkte auf den sehr niedrigen Stand von 2,4%. Diese Leerstandsquote resultiert im Wesentlichen aus Fluktuation und investitionsbedingtem Leerstand, sodass man praktisch von einer Vollvermietung bei Vonovia sprechen kann. Die monatliche Ist-Miete stieg zwischen 2015 und 2016 auf 6,01 € je Quadratmeter. 1,5% dieser Mietsteigerung sind die Folge höherer Marktmieten. Die übrigen 1,8% haben wir durch Wohnwertverbesserungen realisiert. Das FFO 1 je Aktie stieg um 25% auf 1,63 €.

Die gute operative Gesamtperformance spiegelt sich auch in allen drei definierten Geschäftsfeldern wider: Im Segment Bewirtschaftung stieg das bereinigte EBITDA um 13,2%. Im Segment Vertrieb griff unsere Verkaufsstrategie erneut sehr erfolgreich: Wir haben insgesamt 26.631 Wohnungen veräußert, 2.701 davon wurden einzeln privatisiert. Dabei lagen die Verkaufserlöse in der Privatisierung durchschnittlich 36,2 % über den Buchwerten.

Im Segment Extension bauten wir unsere Dienstleistungen und Produkte rund um das Wohnen erfolgreich aus und verbesserten so unser bereinigtes EBITDA Extension deutlich um 51,6%. Damit erhöhte sich der Beitrag aus diesem Geschäftsbereich zum bereinigten EBITDA Operations auf 4,8 %. Hier sehen wir die Potenziale noch lange nicht ausgeschöpft. Unterstützt durch unsere hauseigene Handwerkerorganisation werden wir auch im laufenden Jahr die Felder digitale Dienstleistungen, Energieversorgung, seniorengerechtes Wohnen sowie die Verbesserung der Wohnungs-Grundausrüstung mit Kreativität weiterentwickeln.

Unsere Finanzierung ist stabil – das galt auch für 2016. Der Kapitalmarkt war im vergangenen Jahr von einem sehr niedrigen Zinsumfeld geprägt. Nicht zuletzt dank unseres guten Ratings können wir unseren Liquiditätsbedarf jederzeit über den Kapitalmarkt decken. Dazu trägt unser LTV von 41,6% zum 31. Dezember 2016 bei (vor convert-Übernahme). Diese grundsätzlich stabile Finanzierungssituation ändert sich selbst dann nicht, sollten die Zinsen steigen. Um dies zu gewährleisten, agieren wir bei der Kapitalbeschaffung vorausschauend und sind äußerst flexibel. Mit einer durchschnittlichen Laufzeit von rund sieben Jahren und Finanzierungskosten von 2,1% sind wir langfristig solide finanziert.

Unsere **Aktie** hat sich in einem weltweit unruhigen politischen und wirtschaftlichen Umfeld vergleichsweise gut behauptet. Über das Jahr gesehen, stieg der Kurs um 8,2% und damit um 1,3 Prozentpunkte stärker als der DAX. Dies zeigt, dass unser Unternehmen mit seinem stabilen Geschäftsmodell bei den Anlegern an der Börse als verlässliche Größe wahrgenommen wird, auch wenn in den vergangenen Monaten wieder vermehrt zyklischere Werte an den Börsen nachgefragt werden.

Das **wohnungspolitische Umfeld wird weiterhin** von der Diskussion bestimmt, wie der Mangel an Wohnungen behoben werden kann. Dementsprechend haben wir uns auch im letzten Jahr intensiv mit **Nachverdichtung und Neubau** beschäftigt und ehrgeizige Projekte gestartet, um neue und vor allem bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Die ersten Neubauten und Dachaufstockungen in modularer Bauweise haben wir bereits fertiggestellt. So errichteten wir im Stadtteil Bochum-Hofstede das erste seriell gebaute Wohnhaus in modularer Bauweise. In nur drei Monaten entstanden mit Baukosten von rund 1.800 Euro pro Quadratmeter vierzehn neue schlüsselfertige Wohnungen. Modular bedeutet, dass das dreigeschossige Gebäude aus standardisierten Elementen errichtet wird, die mit dem Tieflader zur Baustelle gebracht und dort montiert werden.

Im vergangenen Oktober haben wir im Bewusstsein unserer besonderen gesellschaftlichen Rolle unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Der erste Fortschrittsbericht erscheint bereits in diesem Sommer. Nachhaltig wird auch unsere neue Hauptverwaltung, da sie neuesten energetischen Standards entspricht und eine Zertifizierung nach DGNB Gold-Standard erhalten soll. Das sechsgeschossige Gebäude für 1.000 Mitarbeiter, das unmittelbar auf dem Nachbargelände unserer aktuellen Verwaltung entsteht, beziehen wir bereits 2018.

Was wird das Jahr 2017 für Vonovia bringen? Meine Kollegen und ich gehen davon aus, dass es im positiven Sinne frei von Überraschungen sein wird, so wie Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, es von uns gewohnt sind. Die wichtigsten Ziele für das Jahr haben wir bereits frühzeitig bekannt gegeben: So werden wir mit bis zu einer Mrd. € eine Rekordsumme in unseren Bestand investieren. Schwerpunkte werden Neubau, Dachaufstockung und die Bestandsverbesserung sein. Für den EPRA NAV je Aktie erwarten wir einen Wert zwischen 37 € und 38 €. Darin noch nicht berücksichtigt sind mögliche Wertsteigerungen aufgrund weiterer dynamischer Entwicklungen an unseren Standorten sowie die Effekte aus der conwert-Übernahme.

Aufgrund von Verkäufen in erster Linie im Zuge der Umsetzung unserer Portfoliostrategie war unser Bestand zum 31. Dezember 2016 um mehr als 24.000 Einheiten kleiner als ein Jahr zuvor. Trotzdem erwarten wir für das laufende Jahr, dass die Mieteinnahmen trotz der geplanten Verkäufe auf einem Niveau von rund 1,5 Mrd. € stabil bleiben werden. Im Jahr 2017 erwarten wir einen Anstieg des FFO 1 auf 830 – 850 Mio. €. Noch nicht darin enthalten ist der Beitrag, den das conwert-Portfolio leisten wird. Unser Ausblick unterstreicht unsere sehr verlässlich positiv verlaufende operative Entwicklung, die langfristig und nachhaltig angelegt ist.

An unserem Erfolg möchten wir Sie teilhaben lassen. Wir werden auf unserer Hauptversammlung am 16. Mai 2017 eine Dividendenausschüttung von 1,12 € je Aktie vorschlagen. Damit bleiben wir unserer Linie, rund 70 % des FFO 1 an Sie weiterzugeben, treu.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das Vertrauen, das Sie uns mit Ihrem Investment in unsere Aktie entgegenbringen. Wir wollen auch im laufenden Jahr unsere Strategie konsequent weiterverfolgen, die Kundenzufriedenheit weiter steigern und den Erfolg des Unternehmens ausbauen.

Bochum, im März 2017

Ihr

Rolf Buch
Vorsitzender des Vorstands



Rolf Buch (CEO)

Vorstand

Dem Vorstand von Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2016 vier Mitglieder an.



Rolf Buch

Vorsitzender des Vorstands (CEO)

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

Klaus Freiberg

Mitglied des Vorstands (COO)

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



Dr. A. Stefan Kirsten

Mitglied des Vorstands (CFO)

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

Gerald Klinck

Mitglied des Vorstands (CCO)

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

Weiteres Vorstandsmitglied und stellvertretender Vorsitzender des Vorstands war zwischen dem 1. April 2015 und dem 31. Januar 2016 Herr **Thomas Zinnöcker**.

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zwölf Mitgliedern. Für das nach der Mandatsniederlegung ausgeschiedene Mitglied Herr Gerhard Zeiler ist durch die Hauptversammlung am 12. Mai 2016 Frau Dr. Ariane Reinhart als neues Mitglied des Aufsichtsrats gewählt worden.

Dr. Wulf H. Bernotat

Vorsitzender

Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der E.ON AG

Prof. Dr. Edgar Ernst

Stellvertretender Vorsitzender

Präsident Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V.

Burkhard Ulrich Drescher

Geschäftsführer der InnovationCity Management GmbH
Geschäftsführer der BDC Consulting GmbH & Co. KG

Dr. Florian Funck

Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

Dr. Ute Geipel-Faber

Selbständige Unternehmensberaterin

Hendrik Jellema

Vorstandsvorsitzender der Stiftung „Berliner Leben“

Daniel Just

Vorstandsvorsitzender der Bayerischen Versorgungskammer

Hildegard Müller

Mitglied des Vorstands der innogy SE

Prof. Dr. Klaus Rauscher

Selbständiger Unternehmensberater

Clara-Christina Streit

Selbständige Unternehmensberaterin

Christian Ulbrich

Global CEO & President Jones Lang LaSalle Incorporated
Member of the Board of Directors of Jones Lang LaSalle Incorporated

Dr. Ariane Reinhart (seit 13. Mai 2016)

Mitglied des Vorstands der Continental AG

Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat

Gerhard Zeiler (bis 12. Mai 2016)

Präsident von Turner Broadcasting System International Inc.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Dr. Wulf H. Bernotat, Vorsitzender
Hildegard Müller
Prof. Dr. Klaus Rauscher
Clara-Christina Streit
Gerhard Zeiler (bis 12. Mai 2016)
Dr. Ariane Reinhart (seit 13. Mai 2016)

Prüfungsausschuss

Prof. Dr. Edgar Ernst, Vorsitzender
Dr. Wulf H. Bernotat
Burkhard Ulrich Drescher
Dr. Florian Funck
Hendrik Jellemann

Finanzausschuss

Clara-Christina Streit, Vorsitzende
Dr. Wulf H. Bernotat
Dr. Ute Geipel-Faber
Daniel Just
Christian Ulbrich

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Funktion als Aufsichtsrat konnten wir den Vorstand der Vonovia SE erneut durch ein sehr gutes Geschäftsjahr begleiten: Der Vorstand setzte seinen strategischen Kurs gradlinig fort und entwickelte das Operativgeschäft gemäß den Planungen weiter. Neben der Verbesserung der Leistungsdaten wurden dabei auch im Dienstleistungsgeschäft gute Fortschritte erzielt, sodass Vonovia insgesamt ein wirtschaftlich sehr gutes Geschäftsjahr verbuchen kann. Zum Jahresende gelang dem Vorstand mit dem conwert-Erwerb ein attraktiver Portfoliozuwachs, mit dem das Unternehmen die Bestandsqualität weiter erhöht.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten stets und in angemessener Tiefe nach. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat er uns regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichtet, sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form. Dies beinhaltete auch Informationen über Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung.

Sowohl in den Ausschüssen als auch im Plenum hatten wir zu jeder Zeit ausreichend Gelegenheit, uns mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und Anregungen einzubringen. Wir haben alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf

Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität überprüft. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen haben wir unsere Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder den Statuten erforderlich war.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Vonovia besteht aus zwölf Mitgliedern. Unser Gremium steht dem Vorstand bei wesentlichen Entscheidungen beratend zur Seite. Im Rahmen einer vertrauensvollen Zusammenarbeit informiert uns der Vorstand regelmäßig über wichtige Ereignisse und die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

Im Rahmen meiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen und engen Austausch mit dem Vorstand. Über wichtige Erkenntnisse wurden die übrigen Mitglieder des Gremiums zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung informiert.

Arbeitsschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns im Rahmen unserer Überwachungs- und Beratungstätigkeit auch in der vergangenen Geschäftsperiode ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gruppe sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Schwerpunkte unserer Beratungen und Beschlüsse im vergangenen Jahr bildeten die strategische und operative Weiterentwicklung von Vonovia sowie Gelegenheiten zum weiteren

Portfolioausbau. Darunter fielen der nicht realisierte Erwerb der Deutsche Wohnen sowie die erfolgreiche Übernahme der conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich.

Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2016 trat der Aufsichtsrat insgesamt dreizehnmal zu Beschlüssen zusammen: fünfmal in Form von Sitzungen, fünfmal via Telefonkonferenz und dreimal im schriftlichen Umlaufverfahren. Zur Vorbereitung der Zusammenkünfte übermittelte uns der Vorstand schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge. Den Präsenzsitzungen vom 2. März 2016 und 2. November 2016 blieben jeweils zwei Mitglieder entschuldigt fern, zu den Sitzungen am 11. Mai 2016 und am 1. August 2016 entschuldigte sich jeweils ein Mitglied. Die Aufsichtsratssitzung am 21. September 2016 war vollständig besetzt.

Im Rahmen einer Telefonkonferenz am **24. Januar 2016** beschloss der Aufsichtsrat die Modifizierung des Übernahmeangebots der Gesellschaft an die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG in Form der Absenkung der Mindestannahmeschwelle auf 50 % plus eine Aktie.

Am **27. Januar 2016** beschloss der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren die Aufhebung des Vorstandsdienstvertrags mit Herrn Thomas Zinnöcker mit Wirkung zum 31. Januar 2016 und die neue Geschäftsverteilung für den Vorstand mit Wirkung zum 1. Februar 2016.

In der Telefonkonferenz am **10. Februar 2016** befass-ten wir uns mit dem Auszählungsergebnis aus dem Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen. Nachdem die Mindestannahmeschwelle nicht erreicht wurde, kam die aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat wertschaffende Möglichkeit, den Markt weiter zu konsolidieren, nicht zustande.

Am **29. Februar 2016** einigte sich der Aufsichtsrat im schriftlichen Verfahren auf die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat und legte die Regelgrenze auf einen Zeitraum von bis zu 15 Jahren fest. Darauf hinaus 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 **2. März 2016** kam der Aufsichtsrat zur Bilanzfeststellenden Sitzung zusammen: Unser Gremium billigte den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 und bereitete die Tagesordnung sowie die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung vor. Ein weiteres Thema war der Bericht des Finanzausschusses. Mit Blick auf die unterjährige Finanzberichterstattungspflicht beschloss der Aufsichtsrat, dass es bei der Quartalsberichterstattung keinen Verzicht auf eine nach Gesetzesänderung mögliche prüferische Durchsicht der verkürzten Konzernzwischenabschlüsse bis einschließlich dem 1. Quartal 2017 geben soll. Zum Übernahmeprojekt Deutsche Wohnen AG wurden noch einmal die Gründe für das Nichtzustandekommen eingehend analysiert. Ferner erteilte der Aufsichtsrat die Zustimmung zum Neubau der Konzernzentrale in Bochum. Ebenfalls auf der Tagesordnung standen die wirtschaftliche Performance und der Bericht zur operativen Geschäftsentwicklung. In diesem Zusammenhang wurden auch Pläne zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nachverdichtung und Neubau erörtert. Unter dem Tagesordnungspunkt Personalangelegenheiten wurde neben verschiedenen Vergütungsthemen der Vorschlag an die Hauptversammlung besprochen, Frau Dr. Ariane Reinhart für Herrn Gerhard Zeiler in den Aufsichtsrat zu wählen. Der Stand von Vonovia im Kapitalmarkt kam ebenfalls zur Sprache: Neben der Entwicklung der Aktie und der im Rahmen des EMTN-Programms ausgegebenen Anleihen befasste sich der Aufsichtsrat mit den Reaktionen der Investoren auf das Scheitern der Deutsche-Wohnen-Übernahme sowie mit der Guidance für 2016.

In einer Sitzung am **11. Mai 2016** wählte der Aufsichtsrat Frau Dr. Ariane Reinhart in den Präsidialausschuss, vorbehaltlich die Wahl durch die Hauptversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrats am Folgetag. Im Rahmen des Berichts zur operativen Geschäftsentwicklung besprach der Aufsichtsrat die Umsetzung des Modernisierungsprogramms. Auch die Entwicklung der unternehmenseigenen Handwerkerorganisation nahm das Gremium in den Fokus. Weitere Punkte waren die Financial Performance und Kapitalmarktentwicklung inklusive dem Feedback der Investoren und Analysten. Der Vorstand berichtete über ein Sofort- und Langfristkonzept für Brandschutzmaßnahmen für mehrere Hochhäuser in Dresden. Weiterhin gab der Aufsichtsrat seine Zustimmung zu Finanzierungsmaßnahmen wie der vorfälligen Rückzahlung eines forderungsbesicherten Kredits der GAGFAH (GRF-1) im

August 2016 und der Schaffung der hierfür erforderlichen Finanzmittel durch Eigen- oder Fremdkapitalmaßnahmen. Ein Medienresonanzbericht hatte die mediale Reputation von Vonovia zum Inhalt.

In der ordentlichen Sitzung am **1. August 2016** befasste sich der Aufsichtsrat mit verschiedenen Ausschussberichten: Dazu zählten ein Prüfungsausschussbericht über die Zahlen des 1. Halbjahres und ein Finanzausschussbericht über die Begebung zweier Anleihen. Ein Bericht zur operativen Geschäftsentwicklung beschäftigte sich mit dem Aufbau einer technisch hochmodernen Plattform im Bereich Kundenservice, mit den laufenden und geplanten Investitionsprogrammen, mit der Handwerkerorganisation TGS sowie mit den Themen Multimedia und Messdienstleistungs-Services. Im Rahmen eines Tagesordnungspunkts zu Personalangelegenheiten wurden der Bericht des Präsidialausschusses erörtert, Personal- und Vergütungsfragen besprochen sowie die Einführung von neuen Personalentwicklungsinstrumenten diskutiert. Dabei wurde auch das Thema Strategie zur Förderung von Frauen in Führungspositionen aufgegriffen.

Im Rahmen einer Telefonkonferenz am **2. September 2016** erörterte der Aufsichtsrat ausführlich den geplanten Erwerb der österreichischen conwert Immobilien Invest SE und besprach die Strategie sowie die Risiken einer solchen Transaktion. Sodann gab der Aufsichtsrat seine Zustimmung zur Finalisierung der Vorbereitungsmaßnahmen für das Übernahmeangebot.

Am **4. September 2016** setzte der Aufsichtsrat in einer weiteren Telefonkonferenz seine Beratung über ein mögliches öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der conwert fort und beschloss, die weiteren Maßnahmen zu diesem Zweck final durch den Finanzausschuss entscheiden zu lassen.

In der Sitzung am **21. September 2016** widmete sich der Aufsichtsrat der Unternehmensstrategie. Zur Sprache kamen weiterhin der aktuelle Stand der Reputation und der Kundenzufriedenheit. Das Gremium zog ein Zwischenfazit zu den Themen Portfoliobereinigung, energetische Modernisierung und externes Wachstum. Der Aufsichtsrat fasste ferner den Beschluss, wirksam ab 2017, zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abzuhalten.

Am **26. Oktober 2016** fasste der Aufsichtsrat im schriftlichen Verfahren einen Beschluss über die Anzahl an Vonovia Aktien, die bei erfolgreicher Durchführung des öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE maximal als Angebotsgegenleistung aus dem Genehmigten Kapital 2015 zu gewähren sind.

Auch in der ordentlichen Sitzung am **2. November 2016** stand neben Berichten aus den Ausschüssen der Status des Erwerbs der conwert auf der Tagesordnung. Darüber hinaus stellte der Vorstand im Rahmen eines Berichts zur operativen Geschäftsentwicklung die aktuellen Innovationen im Bereich Technischer Service vor und erläuterte Wohnbau-Pilotprojekte. Der Aufsichtsrat beriet ferner über die wirtschaftliche Performance des Unternehmens, die Entwicklung des Aktienkurses von Vonovia, die 4,99 %-Beteiligung an der Deutsche Wohnen, die Analysteneinschätzungen und die Guidance für das Jahr 2017. Das Gremium nahm die Zinsentwicklung in den Blick und diskutierte einen Bericht zur nahezu abgeschlossenen Integration der GAGFAH.

Am **29. November 2016** beriet und beschloss der Aufsichtsrat in einer Telefonkonferenz über das Budget 2017, den 5-Jahres-Plan der Gesellschaft und die vorzeitige Rückführung des GAGFAH-Darlehens „Taurus“ und erörterte den Status quo zum Erwerb der conwert.

Arbeit der Ausschüsse

Zur effektiven Wahrnehmung seiner Aufgaben bildete unser Gremium folgende Ausschüsse: den Prüfungsausschuss, den Finanzausschuss und den Präsidial- und Nominierungsausschuss. Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu besprechen bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse stellvertretend für den Gesamtaufsichtsrat.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss bestand im Berichtsjahr unverändert aus den fünf Mitgliedern Prof. Dr. Edgar Ernst (Vorsitzender), Dr. Wulf H. Bernotat, Burkhard Ulrich Drescher, Dr. Florian Funck und Hendrik Jellema.

In insgesamt vier Sitzungen nahm der Ausschuss die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2015 sowie der verkürzten Konzernzwischenabschlüsse zum 31. März 2016, 30. Juni 2016 und 30. September 2016 vor.

In der Sitzung am 2. März 2016 prüfte das Gremium den Jahres- und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 und formulierte einen Vorschlag zur Ergebnisverwendung. Der Ausschuss erarbeitete einen Wahlvorschlag für einen Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 und für die Bestellung als Prüfer für die prüferische Durchsicht der verkürzten Konzernzwischenabschlüsse und Konzernzwischenlageberichte. Weitere Themen waren ein Bericht zum Verlauf der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014 durch die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR), ein Bericht der Internen Revision zum Stand der Prüfungen sowie ein Compliance-Statusbericht.

In seiner Sitzung am 11. Mai 2016 befasste sich der Ausschuss mit dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 1. Quartal, mit einem Bericht der Gesellschaft über Auswirkungen der getätigten Akquisitionen und Desinvestitionen auf den Jahres- und den Konzernabschluss und den verkürzten Konzernzwischenabschluss für das 1. Quartal 2016. Erörtert wurden auch zukünftige Änderungen im Bestätigungsvermerk zum Konzernabschluss gemäß International Standards of Auditing (ISA). Weitere Themen waren das Risikomanagement, der Stand der Prüfungen durch die Interne Revision, die steuerliche Lage des Unternehmens und die Unternehmens-Compliance.

In der Sitzung am 1. August 2016 billigte der Ausschuss den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016, nahm einen Bericht der Gesellschaft über den Berichtszeitraum in den Blick und beschloss die Beauftragung der KPMG AG Wirtschaftsprüfungs-gesellschaft mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernjahresabschlusses zum 31. Dezember 2016. Des Weiteren erörterte der Ausschuss den Auftrag an den Abschlussprüfer, das neu zu implementierende Tax Compliance Management System zu prüfen. Das Gremium befasste sich außerdem mit dem Internen Kontrollsysteem (IKS), dem Schutz vor Cyberangriffen, einem Statusbericht der Internen Revision, einem Compliance-Bericht sowie mit einem Brandschutzkonzept für den Standort Dresden.

In der Sitzung am 2. November 2016 besprach der Ausschuss den Neunmonatsabschluss, die zukünftige Art der Quartalsberichterstattung, das Risikomanagement, den Jahresprüfungsplan der Internen Revision für 2017 und erste vorläufige Ergebnisse der Immobilienbewertung.

Finanzausschuss

Der Finanzausschuss blieb im Berichtsjahr in seiner personellen Zusammensetzung unverändert. Er setzte sich aus den fünf Mitgliedern Clara-Christina Streit (Vorsitz), Dr. Wulf H. Bernotat, Dr. Ute Geipel-Faber, Daniel Just und Christian Ulrich zusammen.

Der Finanzausschuss trat im Berichtsjahr zu drei Sitzungen (März, Mai, November) und vier Telefonkonferenzen (Januar, Juni sowie zweimal im September) zusammen. Zwei weitere Beschlüsse fasste er in schriftlicher Form. In einer Telefonkonferenz am 25. Januar 2016 beriet und beschloss das Gremium über die Modifizierung des Übernahmeangebots der Gesellschaft an die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG in Form der Absenkung der Mindestannahmeschwelle auf 50 % plus eine Aktie. In der Sitzung am 2. März 2016 erörterte der Ausschuss die nicht erfolgreiche Übernahme der Deutsche Wohnen hinsichtlich der finanziellen Konsequenzen. Dabei ging es im Besonderen um die Verwendung der Erlöse aus der Begebung der EMTN-Bonds von Dezember 2015, nun maßgeblich zur Tilgung der GAGFAH-Finanzierung. Am 27. April 2016 stimmte der Ausschuss schriftlich dem Verkauf von 981 Wohneinheiten in und im Umkreis von Hagen zu. Schwerpunkte in der Sitzung am 11. Mai 2016 bildeten ein Überblick über die wichtigsten betrieblichen Versicherungen der Vonovia Gruppe und ein Austausch über die Finanzstrategie. Dies beinhaltete auch eine Erörterung der Vorgehensweise zur Verlängerung des Kreditvertrags mit der Landesbank Berlin/Berlin Hyp AG. Am 3. Juni 2016 beriet und beschloss der Ausschuss die Begebung von Unternehmensanleihen im Rahmen des EMTN-Programms zur Refinanzierung eines CMBS-Kredits.

Im 4. Quartal befasste sich der Ausschuss vornehmlich mit der Vorbereitung von Finanzmaßnahmen zum möglichen Erwerb der conwert Immobilien Invest SE. In diesem Zusammenhang beriet das Gremium in einer Telefonkonferenz am 4. September 2016 über die Finanzierung und empfahl dem Vorstand entsprechende Maßnahmen. Der Ausschuss setzte die Beratungen über den Stand und die wesentlichen Ergebnisse der Verhandlungen zum Erwerb der conwert fort und entschied kraft Delegation des Aufsichtsrats an dessen Stelle am 5. September 2016, den Aktionären der conwert ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zu unterbreiten. In einer Sitzung am 2. November 2016 erläuterte der Ausschuss den aktuellen Stand der Übernahme, insbesondere die Entwicklung des

Aktienkurses. Ein weiterer Tagesordnungspunkt war die Finanzstrategie, die die aktuellen Finanzkennzahlen und die geplanten Finanzierungsmaßnahmen beinhaltete. Der Ausschuss fasste weitere Beschlüsse zur Rückführung von Krediten sowie zur Bedienung des Übernahmeangebots an die convert. Eine umfassende Diskussion über mögliche Entwicklungen im Zinsumfeld und deren Effekt auf die Vonovia Gruppe sowie eine Diskussion der für das Geschäftsjahr 2017 angestrebten Verbesserungen der Key Performance Indicators waren ebenfalls Thema der Sitzung. Im schriftlichen Verfahren gab der Ausschuss am 17. November 2016 seine Zustimmung zur Anpassung des eigenen Beschlusses vom 2. November 2016 über die Begebung von EMTN-Bonds.

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Bis zum 12. Mai 2016 bestand der Ausschuss aus Dr. Wulf H. Bernotat (Vorsitzender), Hildegard Müller, Clara-Christina Streit, Prof. Dr. Klaus Rauscher und Gerhard Zeiler. Letzterer schied mit diesem Datum aus und wurde am 13. Mai 2016 durch Dr. Ariane Reinhart als neues Mitglied ersetzt.

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss tagte 2016 dreimal und fasste einmal einen Beschluss in schriftlicher Form: Am 20. Januar 2016 beriet der Ausschuss im schriftlichen Verfahren über die Aufhebung des Vorstandsdienstvertrags mit Herrn Thomas Zinnöcker zum 31. Januar 2016 und den Erlass einer neuen Geschäftsverteilung für den Vorstand mit Wirkung zum 1. Februar 2016. In der ordentlichen Sitzung am 4. März 2016 beriet der Ausschuss über die Überprüfung der Vorstandsvergütung und formulierte Empfehlungen zu Verträgen mit Vorstandsmitgliedern. Des Weiteren nahm der Ausschuss den Short-Term-Incentive-Plan sowie den Long-Term-Incentive-Plan in den Fokus. Bei ersterem überprüfte er die Erreichung der Ziele für 2015 und die Zielvereinbarung für 2016, bei letzterem die Festsetzung der Parameter wie NAV, FFO und Kundenzufriedenheit. Weiterhin besprach der Ausschuss die neu verhandelte D&O-Versicherung für die Vonovia Gruppe. In der Sitzung am 11. Mai 2016 fasste der Ausschuss Beschlüsse zu der im Jahr 2013 vereinbarten aktienbasierten Vergütungskomponente für die Vorstandsmitglieder und legte für die dritte Auszahlungsperiode den Zielerreichungsgrad fest. In der Sitzung am 1. August 2016 befasste sich der Ausschuss mit der Nachfolgeregelung im Vorstand und der ersten Führungsebene und unterbreitete dem Aufsichtsrat einen Beschlussvorschlag zum Long Term

Incentive Plan 2013 über die Bestätigung der Zielerreichung 2015 für Teile des Vorstands.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE verpflichten sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance. Dazu haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch im Berichtsjahr mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex beschäftigt. Am 21. Februar 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Darüber hinaus berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat in der Erklärung zur Unternehmensführung über die Corporate Governance bei Vonovia. Beide Erklärungen werden vom Unternehmen auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

Abschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am 12. Mai 2016 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahrs 2016 gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2016 sowie den entsprechenden zusammengefassten Lagebericht einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Bestandteil der Jahresabschlussprüfung war gemäß § 317 Abs. 4 HGB auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der Vonovia SE.

Der Abschlussprüfer hat gegenüber dem Vorsitzenden des Prüfungsausschusses seine Unabhängigkeit bestätigt und erklärt, dass keine Umstände vorlagen, die Anlass geben, seine Befangenheit anzunehmen. Der Prüfungsauftrag war an die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durch den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses aufgrund des Beschlusses des Ausschusses und der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung erteilt worden.

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

nach den ergänzend nach § 315a Abs. 1 Handelsgesetzbuch anzuwendenden Vorschriften.

Für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss hat 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 2016 sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in der gemeinsamen Sitzung am 6. März 2017 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der sich am selben Tag anschließenden Sitzung des Aufsichtsrats die Ergebnisse seiner Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Besonders wichtige Prüfungssachverhalte waren im Geschäftsjahr 2016 die Bewertung der Investment Properties, die Abbildung und Bewertung originärer und derivativer Finanzinstrumente sowie die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte.

Erstmals kamen die Regelungen zum neuen Bestätigungsvermerk zum Tragen, der die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte im Einzelnen erörtert. Die grundsätzliche Form des neuen Bestätigungsvermerks wurde durch den Abschlussprüfer bereits im Frühjahr 2016 vorgestellt. Unsere Fragen wurden vom Abschlussprüfer eingehend beantwortet. Nach eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu. Am 6. März 2017 billigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE nebst zusammengefasstem Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Dabei wurden insbesondere die Liquidität der Gesellschaft, bzw. der

Gruppe, die steuerlichen Aspekte, die Finanz- und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schließt sich nach dieser Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung an, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 eine Dividende in Höhe von 1,12 € je Aktie bzw. insgesamt 521.920.698,88 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2016 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 2016 hinausgehen.

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

Personalia

Im Berichtszeitraum gab es im Vorstand eine personelle Veränderung: Nach der erfolgreichen Integration der GAGFAH, die er umfassend verantwortete, legte Thomas Zinnöcker sein Vorstandsmandat mit Wirkung zum 31. Januar 2016 nieder.

Neu in den Aufsichtsrat berufen wurde mit Wirkung zum 13. Mai 2016 Frau Dr. Ariane Reinhart. Sie folgte auf Herrn Gerhard Zeiler, der mit Ablauf des 12. Mai 2016 den Aufsichtsrat verließ.

Schlusswort

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

Düsseldorf, den 6. März 2017

Für den Aufsichtsrat



Dr. Wulf H. Bernotat, Vorsitzender

Corporate-Governance-Bericht

In der Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) bzw. gemäß § 289a HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung ist auch auf der Internetseite unter www.vonovia.de der Öffentlichkeit zugänglich. ☎ <http://investoren.vonovia.de>

Grundlagen

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

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

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb bekennen wir uns auch zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft, deren Mitglied wir seit dem 14. November 2003 sind. Die Initiative ergänzt die Corporate-Governance-Grundsätze um immobilienspezifische Angaben und setzt sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein.

Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats gem. § 161 AktG zur Unternehmensführung nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Februar 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

☞ www.vonovia.de

Maßstäbe der Unternehmensführung

Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wert schöpfung 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.

Der Code of Conduct steckt 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 Düsseldorf. Sie hat drei Organe: Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand. Deren Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus der SE-Verordnung (SE-VO), dem Aktiengesetz und der Satzung. Die Aktionäre als die Eigentümer des Unternehmens üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

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

In Übereinstimmung mit den maßgeblichen Gesetzen, insbesondere der SE-VO und dem SE-Beteiligungs- gesetz, setzt sich der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Aktionäre zusammen. Das höchste Vertretungs- gremium der Arbeitnehmer ist der Konzernbetriebsrat. Zudem wurde ein 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 Regierungskom-

mission Deutscher Corporate Governance Kodex entsprochen wurde und wird. Die Unternehmen sind außerdem verpflichtet zu erklären, welche Empfehlungen des Kodex nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht.

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

Hauptversammlung

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 Vertreter der Aktionäre in den Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat

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 jeweils für vier Geschäftsjahre gewählt werden. Der Aufsichtsrat überwacht kontinuierlich die Geschäftsführung und begleitet den Vorstand beratend.

Dem Aufsichtsrat soll insgesamt eine nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören. Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

Die vorstehenden Regeln sind bei Vorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern zu berücksichtigen. Es soll auch auf Vielfalt (Diversity) geachtet werden. Kandidatenvorschläge für den Aufsichtsratsvorsitz sollen den Aktionären bekanntgegeben werden.

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 vorbereiteten Berichts des Prüfungsausschusses und bestätigt diese. Über das Ergebnis der Prüfung berichtet der Aufsichtsrat schriftlich an die Hauptversammlung.

Dem Aufsichtsrat sitzt ein unabhängiges Mitglied vor. Gleichermaßen gilt für die Ausschüsse, die der Aufsichtsrat gebildet hat. → **S. 10 ff.**

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 2016 hat der Aufsichtsrat – einschließlich Telefonkonferenzen – zehnmal getagt sowie dreimal im schriftlichen Verfahren Entscheidungen getroffen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats ausreichend Zeit zur Verfügung steht. Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Personen vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl das fünfundsechzigste Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Als Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat ist ein Zeitraum von 15 Jahren festgelegt.

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

Ein Aufsichtsratsmitglied, das außerdem dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll neben dem Aufsichtsratsmandat in der Gesellschaft nicht mehr als zwei weitere Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften oder in

Aufsichtsgremien von Gesellschaften, die vergleichbare Anforderungen stellen, wahrnehmen, die nicht dem Konzern derjenigen Gesellschaft angehören, in der die Vorstandstätigkeit ausgeübt wird. Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens wahrnehmen.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** besteht aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und vier weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Vorsitzender des Präsidial- und des Nominierungsausschusses. Gegenstand dieses Ausschusses ist insbesondere die Vorbereitung der Bestellung von Vorstandsmitgliedern, die Beratung des Vergütungssystems, die Verteilung von Zuständigkeiten und die Entscheidung im Falle von Rechtsgeschäften gegenüber Vorstandsmitgliedern 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.

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung, hier insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungs schwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie – falls kein anderer Ausschuss damit betraut ist – der Compliance.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und gegebenenfalls den Konzernabschluss) vor und trifft anstelle des Aufsichtsrats die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungs schwerpunkten und die Honorarvereinbarung). Der Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzu stellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über zusätzliche Beratungsleistungen, soweit diese Verträge nach der Satzung oder der Geschäftsordnung für den Vorstand der Zustimmung bedürfen.

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

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

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

Der Vorstand

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, der aus mindestens zwei Personen bestehen muss, wird vom Aufsichtsrat bestellt, wobei die Amtszeit sechs Jahre nicht überschreiten darf und die Anstellungsverträge mit dem 67. Lebensjahr automatisch enden. Dabei wird er vom Aufsichtsrat überwacht und beraten. Er hat sich eine Geschäftsordnung gegeben und der Aufsichtsrat hat sie beschlossen. Der Vorstand hat einen Vorstandsvorsitzenden, der die Arbeit des Vorstands koordiniert und diesen gegenüber dem Aufsichtsrat vertritt. Der Vorstandsvorsitzende verfügt über ein Vetorecht zu Vorstandsbeschlüssen.

Dem Vorstand gehören Rolf Buch (Vorstandsvorsitzender) sowie Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck an. Weitere Informationen finden sich im Geschäftsbericht 2016. → [S.8 f.](#)

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

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

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 Überwachungs-

systemen unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich.

Der Vorstand bedarf bei bestimmten, wichtigen Geschäften der Zustimmung des Aufsichtsrats. Geschäfte und Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt.

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

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

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

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 Risikomanagementbericht, der sich mit den wichtigsten Risiken für das Geschäft der Vonovia SE auseinandersetzt. Auf der Grundlage dieser Berichterstattung überwacht der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstands.

Vermeidung von Interessenkonflikten

Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr nicht auf.

Umsetzung des Gesetzes zur Förderung des Anteils weiblicher Führungskräfte

Das „Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ verpflichtet mitbestimmte *und* gleichzeitig börsennotierte Unternehmen zu einer fixen Geschlechterquote von 30 % für neu zu besetzende Aufsichtsratsposten. Darüber hinaus verpflichtet das Gesetz börsennotierte oder mitbestimmungspflichtige Unternehmen dazu, sich eigene Zielgrößen zur Erhöhung des Frauenanteils in Aufsichtsräten, Vorständen und obersten Managementebenen zu setzen.

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE als börsennotiertes, aber nicht mitbestimmungspflichtiges Unternehmen haben in ihren Sitzungen am 29. Juni 2015 bzw. am 27. Juli 2015 über die Zielgröße zum Frauenanteil in den Organen und Führungsebenen beraten und festgehalten:

Für die Führungsebene unterhalb des Vorstands wurde vom Vorstand für den ersten Festsetzungszeitraum eine Zielgrößenverpflichtung von 25 % bis zum 30. Juni 2017 beschlossen. Aufgrund von organisatorischen Änderungen und einer Verkleinerung der Führungsebene unterhalb des Vorstandes wird die Frauenquote zum 30. Juni 2017 voraussichtlich bei rund 19 % liegen.

Der Aufsichtsrat hat unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten der Gesellschaft für die Frauenquote im Vorstand entschieden, diese bis zum 30. Juni 2017 bei 0 % zu belassen. Für den Aufsichtsrat, der besteht aus 12 Mitgliedern, wurde ein zu erreichender Frauenanteil von 25 %, also drei Frauen, festgesetzt. Die Zahl der Frauen im Aufsichtsrat betrug bis zum 1. November 2015 zwei Frauen, bis zum 12. Mai 2016 drei und danach vier Frauen. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat liegt nun bei 33 %.

Transparenz

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, ihre Corporate-Governance-Dokumentation, ad-hoc-pflichtige Informationen, Pressemitteilungen sowie gemäß Art. 19 der Markt-Missbrauchs-Verordnung meldepflichtige Wertpapiergeschäfte (Directors' Dealings).

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.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist der von der Hauptversammlung gewählte Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer. 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 zukünftig für das 1. und 3. Quartal jeweils eine Quartalsmitteilung sowie nach Abschluss des Halbjahres einen Halbjahresbericht nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes, der vor seiner Veröffentlichung mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats diskutiert wird.

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

Darüber hinaus dokumentieren wir unternehmensweit einheitlich die internen Kontrollmechanismen und bewerten regelmäßig ihre Effektivität. Unser Abschlussprüfer hat dem Management und dem Aufsichtsrat keine im Verlauf der Abschlussprüfung erkannten bedeutsamen Schwächen des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsysteins berichtet.

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

Vonovia SE am Kapitalmarkt

Ein Jahr im DAX

Mit dem Börsengang im Juli 2013 schlug die damalige Deutschen Annington einen langfristigen Wachstumskurs ein mit dem Ziel, als modernes Dienstleistungsunternehmen bundesweit attraktiven und bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

Auf der Basis von anfänglich rund 180.000 Einheiten begann das Unternehmen, systematisch ein leistungsfähiges Organisationsmodell und eine ambitionierte Strategie für ein profitables und nachhaltiges Wachstum zu schaffen. Insbesondere durch die Akquisitionen von DeWag, Vitus, SÜDEWO und GAGFAH wuchs das Unternehmen auf einen Wohnungsbestand von zwischenzeitlich mehr als 350.000 Einheiten.

Ähnlich rasant verlief der Aufstieg durch die Börsensegmente; kurz nach dem Börsengang folgte die Aufnahme in den SDAX und ein Jahr später in den MDAX. Die Umbenennung der „Deutsche Annington“ zum heutigen Namen „Vonovia“ erfolgte am 19. August 2015. Am 21. September 2015 stieg Vonovia in den deutschen Aktienleitindex DAX auf. Damit ersetzte eine Immobilienaktie mit einer Marktkapitalisierung von damals rund 13 Mrd. € einen Chemietitel.

Mit Vonovia befindet sich erstmals eine Immobilienaktie im deutschen Leitindex. Das hat auch eine wichtige Signalwirkung für einen Wirtschaftszweig, der sich durch ein besonders Profil auszeichnet und deswegen gerade gegenüber ausländischen Investoren erklärendesbedürftig ist.

Mit dem Aufstieg in die oberste Börsenliga hat sich die Aufmerksamkeit auf Vonovia noch einmal deutlich erhöht. Das gilt zum einen für Medien, Politik und Wirtschaft – hier hat das Interesse an unseren Vorständen als Gesprächspartner merklich zugenommen. Zum anderen werden wir am Kapitalmarkt zunehmend als normaler „Corporate“ wahrgenommen und weniger als Immobiliengesellschaft. Damit steht Vonovia an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten in direktem Wettbewerb mit allen anderen vertretenen Branchen.

An der Zusammensetzung der Aktionärsstruktur von Vonovia hat der DAX-Aufstieg am oberen Ende wenig geändert: BlackRock (8,3 %), der Norwegische Staatsfonds Norges Bank (7,6 %) und Lansdowne Partners (5,4 %) waren bereits vorher unsere größten Investoren und sind das auch geblieben. Allerdings verzeichnen wir einen deutlichen Zuwachs an generalistisch orientierten Investoren. Auch in der geografischen Verteilung der Investoren ist Vonovia zunehmend breiter aufgestellt und wird nicht zuletzt aufgrund der Marktkapitalisierung auch für asiatische Investoren zunehmend interessant.

Nachdem unser Handelsvolumen bereits nach der Kapitalmaßnahme im Sommer 2015 deutlich angestiegen war, hat der Eintritt in den DAX einen weiteren positiven Effekt gehabt: Der tägliche Börsenhandel auf Xetra in unserem Wert hat sich gegenüber dem Zeitraum vor DAX-Aufnahme um mehr als 70 % erhöht und beträgt rund 40 Mio. €. Im Ranking bei den beiden Kriterien Freefloat-Marktkapitalisierung und Handelsvolumen liegt Vonovia auf den Plätzen 21

bzw. 26 (Stand Dezember 2016) und hat sich damit fest im DAX etabliert.

Der Aufstieg der Vonovia Aktie in den DAX war nie ein primäres Ziel des Unternehmens; er hat sich vielmehr aus einer umgesetzten langfristigen Wachstumsstrategie ergeben. Insoweit ist diese Entwicklung die Bestätigung unserer konsequenten Unternehmensführung im Sinne unserer Aktionäre.

Entwicklung der internationalen Kapitalmärkte

2016 war für die internationalen Kapitalmärkte ein turbulentes Jahr. So stieg der DAX im Jahresverlauf um 6,9 %, mit einem Jahrestief am 11. Februar 2016 von 8.752 Punkten. Der Stoxx Europe 600 (-1,7 %) sowie der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe (-8,2 %) entwickelten sich 2016 rückläufig.

Die internationalen Finanzmärkte waren in den ersten Monaten des Jahres 2016 unter Druck. Weltweite Sorgen vor nationalen wie internationalen Konflikten, Rezessionsbefürchtungen und das allgemeine Niedrigzinsumfeld erzeugten eine Flucht aus zyklischeren Titeln und ließen viele Investoren Sicherheit in europäischen und speziell deutschen Immobilienaktien suchen. In dem Niedrigzinsumfeld sehen wir die Hauptursache für die Outperformance der Vonovia Aktie sowie weiterer Immobilienaktien gegenüber dem DAX und anderen internationalen Aktienindizes. So sank am 20. Januar 2016 die amerikanische 10-jährige Rendite erstmals unter die 2%-Marke. Am 10. März 2016 untermauerte die EZB den Niedrigzinskurs mit ihrem Beschluss, den Leitzins auf 0 % zu senken. Am 14. Juni 2016 fiel die Rendite auf 10-jährige deutsche Staatsanleihen erstmals in den negativen Bereich.

Am 24. Juni 2016 entschied sich die Mehrheit der Briten für den „Brexit“. Dies belastete unter anderem auch den DAX. Deutsche Wohnimmobilienaktien profitierten von einer darauf folgenden Umschichtung in kontinentaleuropäische Immobilienaktien.

Ab dem Ende des 3. Quartals 2016 entwickelten sich die Notierungen der europäischen Immobilienaktien rückläufig. Für diese Entwicklung war unserer Auffassung nach insbesondere der marginale Anstieg der Rendite auf 10-jährige deutsche Bundesanleihen ursächlich. Als Reaktion darauf gewichteten zahlreiche Investoren ihr Portfolio neu und schichteten zum Teil in weniger defensive Titel um. Am 9. November

2016 wurde Donald Trump zum Präsidenten der USA gewählt, worauf die internationalen Börsen enorme Erholungstendenzen zeigten und auch neue Höchststände erreichten. Der Beschluss einer weiteren Leitzinsanhebung durch die amerikanische Notenbank am 14. Dezember 2016 und staatlich getriebene Investitionsprogramme erhöhten die Aussicht auf ein Ende der niedrigen Zinspolitik. Dies trieb zahlreiche Investoren zum Ende des Jahres 2016 verstärkt in zyklische Aktien und sorgte für weiteren Druck auf defensive Titel wie deutsche Wohnimmobilienaktien.

Entwicklung des Aktienkurses

Im Geschäftsjahr 2016 stieg die Vonovia Aktie um ca. 8,2 %, ausgehend von einem Schlusskurs vom 31. Dezember 2015 von 28,55 € und einem Schlusskurs am 30. Dezember 2016 von 30,91 €. Im gleichen Zeitraum stieg der DAX um rund 6,9 % von 10.743 Punkten am 31. Dezember 2015 auf 11.481 Punkte.

Die Vonovia Aktie profitierte gerade in den ersten acht Monaten 2016 von dem beschriebenen Niedrigzinsumfeld und der hohen Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilienaktien. So erreichte die Vonovia Aktie im Monat August 2016 mit 37,00 € ein neues Allzeithoch.

Zum Ende des Jahres 2016 hin zeigte sich der Kurs der Vonovia Aktie sowie praktisch der gesamten europäischen Immobilienaktien rückläufig, was unseres Erachtens insbesondere auf Neugewichtungen einzelner Investoren in weniger defensive Titel sowie eine allgemeine Korrektur nach den vorangegangenen Allzeithochs zurückzuführen ist.

Ungeachtet des zwischenzeitlichen Rückgangs der Vonovia Aktie bleibt das Umfeld mit dem Ungleichgewicht zwischen hoher Nachfrage und geringem Angebot an bezahlbarem Wohnraum in urbanen Lagen, dem anhaltenden Niedrigzinsumfeld sowie dem nachhaltig großen Interesse am Sektor weiterhin positiv.

Kursentwicklung der Aktie

■ Vonovia SE ■ DAX

Quelle: FactSet

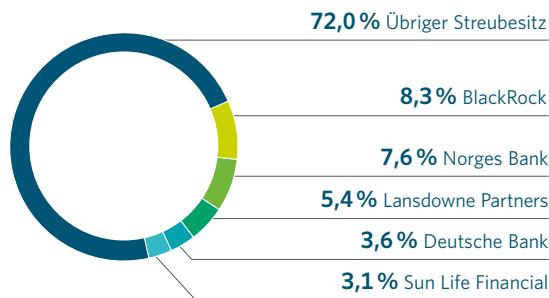
in %



Aktionärsstruktur

Streubesitz und Verteilung wesentlicher Anteilseigner

(per 31.12.2016)



Nach der Streubesitz-Definition der Deutsche Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. Dezember 2016 beträgt der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 92,4 %.

Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia ist auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen Pensionskassen, Staatsfonds und internationale Asset Manager. Hinzu kommt eine große Anzahl von Einzelaktionären.

Hauptversammlung 2016

Die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE fand am 12. Mai 2016 in Düsseldorf statt. An der zentralen Jahresveranstaltung waren 68,65 % des Grundkapitals vertreten. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen, so auch der Vorschlag 0,94 € je Aktie als Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Dies entspricht einer Dividenrendite von 3,3 %, bezogen auf den Schlusskurs der Aktie zum Stichtag 31. Dezember 2015 von 28,55 €. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2015 wurde aus dem steuerlichen Einlagekonto ausgeschüttet. Daher wurde die Dividende an die Aktionäre ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag ausgezahlt.

Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Vonovia hat im Geschäftsjahr 2016 an insgesamt 14 Investorenkonferenzen und 19 Roadshows an den wichtigen europäischen, nordamerikanischen, asiatischen sowie südafrikanischen Finanzmarktplätzen teilgenommen. Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche sowie Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Im Geschäftsjahr 2016 spielten in der Kommunikation mit Investoren die folgenden Themen eine bedeutende Rolle: Bewertung, Modernisierung, innovative Bewirtschaftung von Immobilien, Immunität des Geschäftsmodells der Vonovia SE gegenüber

makroökonomischen Schwankungen sowie Stellenwert von Akquisitionen und organischem Wachstum.

Unser jährlicher Capital Markets Day fand am 6. und 7. Juni 2016 in Essen statt und verzeichnete 55 externe Teilnehmer. Ausschlaggebend für den Veranstaltungsort war das Eltingviertel im Essener Norden. Gemeinsam mit Partnern entwickelt Vonovia dieses Quartier zu einem lebendigen Wohnviertel. Bei einem Rundgang überzeugten sich die Teilnehmer davon, dass sich nachhaltige Quartiersentwicklung bei Vonovia aktiv in der Umsetzung befindet. Zusätzlich wurden neben einer Managementpräsentation in kleineren Gruppen die Themen „Extension“, „Planning Affordable Housing“ und „Modernization“ durch die dafür verantwortlichen Mitarbeiter vorgestellt und gemeinsam diskutiert.

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

Auch 2017 werden wir unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows und Konferenzen sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer Investor-Relations-Webseite entnommen werden.

☞ <http://investoren.vonovia.de>

Empfehlungen der Analysten

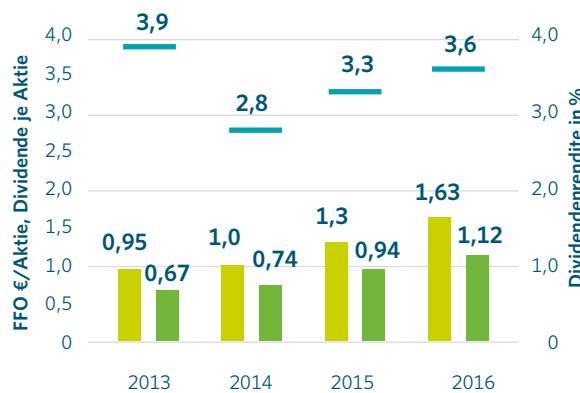
Aktuell verfassen 28 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 31. Dezember 2016). Zum 31. Dezember 2016 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 36,00 €. Es sprachen 56 % eine Kauf-Empfehlung aus, 37 % eine Halten-Empfehlung, wohingegen lediglich 7 % die Aktie für einen Verkauf einstuften.

Attraktive Dividende

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

Attraktive Dividende

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



uns als Maßgabe gesetzt, ca. 70 % unseres FFO an unsere Aktionäre auszuschütten. Damit ist sowohl eine attraktive Ausschüttung für unsere Aktionäre gewährleistet als auch nachhaltig sichergestellt, dass die finanziellen Mittel, die wir beispielsweise für die Instandhaltung unseres Portfolios benötigen, im Unternehmen bleiben.

Seit unserem IPO im Jahre 2013 konnten wir jedes Jahr die Dividende je Aktie um mindestens 10 % erhöhen. Für das Geschäftsjahr 2016 planen wir, der Hauptversammlung eine Dividende je Aktie in Höhe von 1,12 € vorzuschlagen, was eine Steigerung von 20 % gegenüber 2015 bedeutet.

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	466,0 Millionen
Grundkapital in €	466.000.624 €
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	DAX (1,4 %), Stoxx Europe 600 (0,2 %) MSCI Germany (1,3 %), GPR 250 (1,1 %) FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (7,3 %)

Zusammengefasster Lagebericht

- 30** Grundlagen des Konzerns
- 46** Unternehmenssteuerung
- 51** Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren
- 57** Wirtschaftsbericht
- 78** Weitere gesetzliche Angaben
- 86** Chancen und Risiken
- 96** Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

Das Unternehmen

Vonovia steht für rund 333.000 Wohnungen in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Der Gesamtverkehrswert beträgt rund 27 Mrd. € und das Nettovermögen nach EPRA-Definition rund 17 Mrd. € (EPRA – European Public Real Estate Association). Hinzu kommen circa 59.000 Wohnungen, die von Vonovia für Dritte verwaltet werden. Damit repräsentiert Vonovia das in Deutschland führende bundesweit aufgestellte Wohnungsunternehmen.

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

Das Geschäftsmodell von Vonovia basiert auf zwei Säulen: der bundesweiten Vermietung von gutem und vor allem bezahlbarem Wohnraum und wohnungsnahen Dienstleistungen zu einem fairen Preis. Diese wohnungsnahen Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen das Angebot von Kabel-TV, Badmodernisierung auf Mieterwunsch, automatisierte Zählerablesung und seniorengerechte Modernisierung von Wohnungen. Schließlich investiert Vonovia nachhaltig in die Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude.

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

Als eines der führenden deutschen Wohnungsunternehmen steht Vonovia neben den Kunden zu weiteren, für die Unternehmensentwicklung bedeutsamen Anspruchsgruppen in vielfältigen und engen Beziehungen. Dies sind im Wesentlichen die Mitarbeiter, die Investoren, Lieferanten und Dienstleister sowie die gesellschaftlichen Interessengruppen einschließlich sog. Non-Governmental-/Non-Profit-Organisationen.

Während sich dieser Geschäftsbericht schwerpunktmäßig mit der Finanzberichterstattung den Investoren zuwendet, erfolgt die Berichterstattung an die übrigen Anspruchsgruppen im Rahmen eines separat veröffentlichten Nachhaltigkeitsberichts.

Unternehmensstruktur

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

Konzerns entwickelt. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, der vom Vorstand regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die Strategie sowie über potenzielle Chancen und Risiken informiert wird. Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeiten des Vorstands.

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

Das operative Kerngeschäft von Vonovia gliedert sich derzeit in sechs Geschäftsbereiche. Diese sind in Business Units unterteilt, die jeweils für durchschnittlich

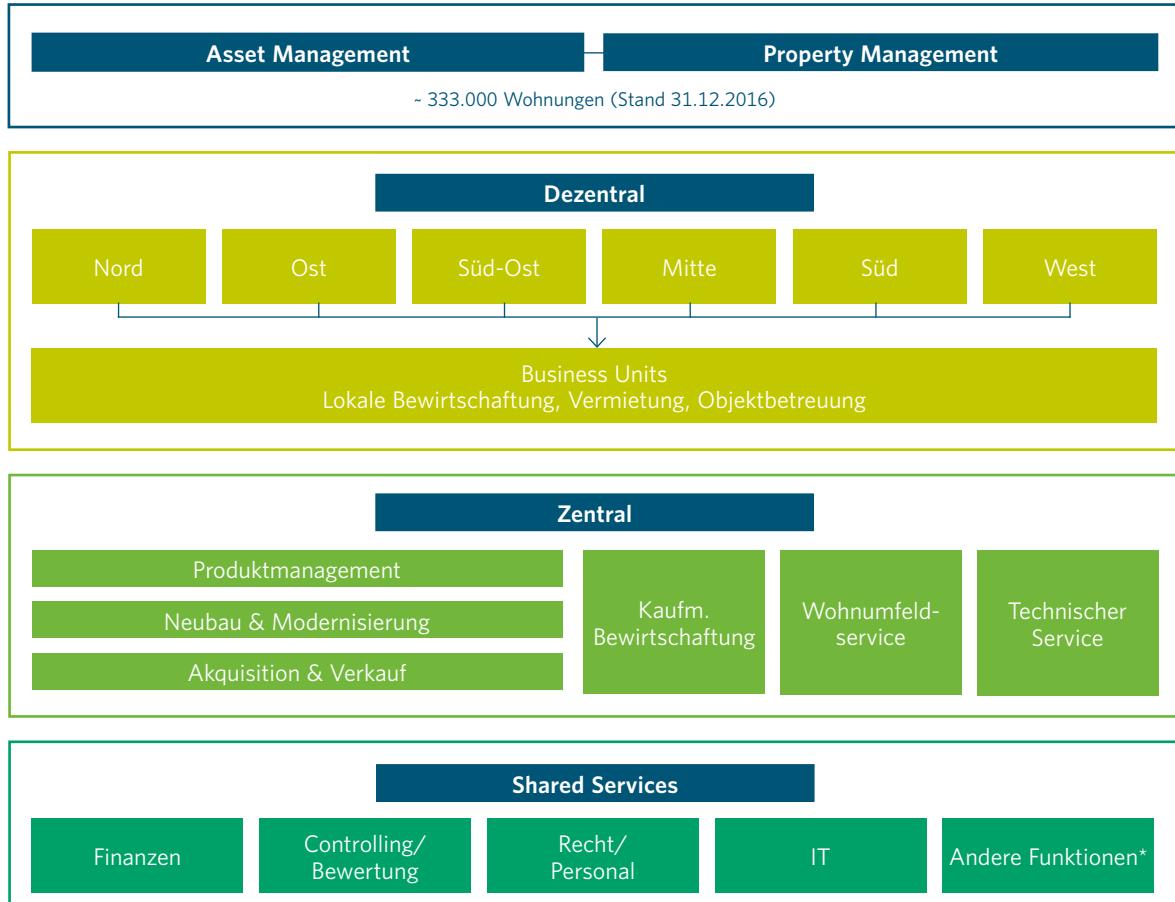
etwa 9.300 Wohneinheiten dezentral vor Ort zuständig sind.

Die Zuständigkeiten für die Aktivitäten der Bereiche Produktmanagement, Neubau und Modernisierung, Akquisition und Vertrieb sowie ihre kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunktionen sind zentral gebündelt.

Zur Wahrnehmung der Managementfunktionen hat Vonovia eine Reihe von Servicegesellschaften gegründet. Durch die Bündelung von Unternehmensfunktionen auf einer einheitlichen Bewirtschaftungsplattform erzielt Vonovia Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen.

Die Vonovia SE ist in Deutschland ansässig. Der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippstraße 3.

Unternehmensstruktur



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

Zum 31. Dezember 2016 gehörten 189 rechtliche Einheiten/Gesellschaften zur Unternehmensgruppe von Vonovia. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Anhang dargestellt.

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

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

Im **Segment Extension** sind alle Geschäftsaktivitäten zusammengefasst, mit denen das Kerngeschäft um kundenorientierte Dienstleistungen ergänzt wird, die einen engen Bezug zum Vermietungsgeschäft haben und/oder dieses beeinflussen.

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

Einzelheiten zur Geschäftssteuerung sind im Kapitel Steuerungssystem dargestellt.

Gesellschaftliche Megatrends

Wegweisende strategische Rahmenbedingungen für Vonovia sind die Megatrends demografischer Wandel (1), die veränderten Binnenwanderungsmuster sowie die verstärkte Zuwanderung nach Deutschland (2) und die Energiewende (3):

(1) Der demografische Wandel hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft in Deutschland. Die Bevölkerung altert stark und stellt die Wohnungswirtschaft damit insbesondere im Bereich des altersgerechten Wohnens vor erhebliche Herausforderungen. Diese Entwicklung verstärkt die wachsende Nachfrage nach Ein- bis Zwei-Personenhaushalten, was dem Geschäftsmodell von Vonovia zugutekommt.

(2) In der jüngsten Vergangenheit verstärkte sich die Migration innerhalb Deutschlands in Richtung der urbanen Zentren. Dies geht zu Lasten der ländlichen und nicht-urbanen Regionen. Aber auch die Migrationsbewegung durch Zuwanderung nach Deutschland, verstärkt durch den Zuzug von Flüchtlingen aus den globalen Krisengebieten, steigert die Nachfrage nach gutem, bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen.

(3) Eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg der Energiewende in Deutschland ist die nachhaltige und signifikante Reduktion des Energieverbrauchs. Gebäude machen dabei einen großen Teil des Gesamtenergieverbrauchs aus. Vonovia ist sich ihrer Verantwortung diesbezüglich bewusst und hat vor diesem Hintergrund ein Programm zur energetischen Sanierung ihrer Gebäude aufgesetzt.

Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarkts

Gemäß dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. umfasst der deutsche Wohnungsmarkt rund 40,5 Millionen Wohneinheiten, von denen rund 17,3 Millionen Wohneinheiten oder 43 % Wohneigentum darstellen. Die Anzahl an Mietwohnungen von rund 23,2 Millionen Wohneinheiten teilt sich auf in rund 14,9 Millionen Einheiten, die von privaten Kleinvermieter angeboten werden, und in professionell gewerbliche Anbieter von Mietwohnungen mit 8,3 Millionen Einheiten oder 20 % des deutschen Wohnungsbestands.

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland ist in der jüngsten Vergangenheit durch die signifikanten Migrationsbewegungen geprägt. Großstädte und Ballungszentren sind die Gewinner der **Binnen- und Zuwanderung**. Auch die städtisch geprägten Kreise im Umland dieser großen Städte und Ballungszentren wachsen. Zudem prägt die Binnenwanderung die demografischen Rahmenbedingungen in Deutschland. Etwa 30 als „**Schwarmstädte**“ bezeichnete Ballungszentren oder Metropolregionen profitieren überdurchschnittlich von dieser Wanderungsbewegung. Kern des Schwarmverhaltens, das vor allem von den jüngeren Altersgruppen getragen wird, ist ein starker Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität, vor allem in Bezug auf urbane Qualitäten. Verlierer sind entsprechend die ländlichen und strukturschwächeren

Regionen. Dabei richtet sich die Wohnungsnachfrage in den betreffenden Städten und Regionen, auch wegen des weiteren Anstiegs von Studierenden, stark auf preisgünstige kleinere Wohnungen bzw. auf Wohnungen, die sich für Wohngemeinschaften eignen. Einer Wohnungsknappheit in den wachsenden Metropolräumen und Universitätsstädten steht eine schrumpfende Wohnungsnachfrage in den abgebenden Regionen gegenüber.

Auf der Grundlage dieser Entwicklungen greift Vonovia die Perspektive der regionalen Wohnungsmärkte auf. Danach steht für uns nicht mehr eine einzelne Stadt im Fokus, sondern die Metropolregion mit der jeweiligen Kernstadt und deren Nachbar- oder Umlandgemeinden. Diese Perspektive beeinflusst die Beurteilung der Portfoliostruktur und ergänzt dabei die Sicht auf unser Portfolio, wie z. B. Vonovias eigene **Total-Return-Matrix**, sodass eine noch fundiertere Beurteilung von Standorten und strategischen Handlungsoptionen erfolgen kann.

conwert-Übernahme

Die für Anfang Januar 2016 angestrebte Übernahme der Deutsche Wohnen AG fand nicht das mehrheitliche Votum der Aktionäre der Deutsche Wohnen AG. Die Bemühungen um eine erfolgreiche Transaktion wurden folgerichtig am 10. Februar 2016 eingestellt.

Am 5. September 2016 hat Vonovia dann ihre Absicht zur Unterbreitung eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots nach dem österreichischen Übernahmegesetz (**UebG**) an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE, Wien („conwert“), zum Erwerb sämtlicher Aktien der conwert veröffentlicht. Vonovia und die conwert Immobilien Invest SE, deren Aktien an der Wiener Börse gehandelt werden, haben diesbezüglich ein sogenanntes Business Combination Agreement unterzeichnet. Gemäß Übernahmeangebot werden allen conwert-Aktionären für je 149 conwert-Aktien 74 Vonovia Aktien angeboten. Alternativ offeriert Vonovia den conwert-Aktionären eine in Österreich verpflichtende Barzahlung in Höhe von 16,16 € je Aktie. Die entsprechende Angebotsunterlage wurde am 17. November 2016 veröffentlicht.

Vonovia bietet mit bundesweit rund 333.000 Wohnungen die Basis für eine effiziente Bewirtschaftung der rund 24.500 Wohnimmobilien von conwert, ins-

besondere der Immobilien im deutschen Wohnungsmarkt. Das Angebot hat zum Ziel, die komplementären Immobilienportfolios beider Unternehmen zusammenzuführen. Die Bewirtschaftung unter einem gemeinsamen Dach ermöglicht signifikante Wertsteigerungen für Mieter und Aktionäre gleichermaßen. Vonovia wird durch diesen Zusammenschluss seine Präsenz in den wachsenden Städten Leipzig, Berlin, Potsdam und Dresden weiter ausbauen und das bislang rein bundesdeutsche Portfolio um die sehr attraktive deutschsprachige Metropole Wien ergänzen.

Mit Ablauf der Annahmefrist am 19. Dezember 2016 hat Vonovia SE mit 71,54 % die für den Vollzug der angestrebten Transaktion notwendige Mindestannahmehschwelle von 50 % plus 1 Aktie erreicht. Dabei wurden 72,2 Mio. Aktien in bar angedient und 682,9 Tausend Stück im Tausch. Damit steht fest, dass die Mehrheit der conwert-Aktionäre der Übernahme zugestimmt hat. Mit Ablauf der Annahmefrist am 19. Dezember 2016 beginnt eine weitere, nach österreichischem Recht obligatorische, dreimonatige zweite Annahmefrist, die Ende März 2017 endet. Die Eintragung der entsprechenden Sachkapitalerhöhung für Vonovia im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 10. Januar 2017. conwert wird somit ab dem 10. Januar 2017 in den Konzernabschluss von Vonovia einbezogen. Im Nachgang zum Vollzug der Transaktion wurden im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung der conwert am 27. Januar 2017 Vertreter von Vonovia in den Verwaltungsrat der conwert gewählt.

Strategie

4+1-Strategie

Wir verfolgen mit unserem Konzern eine **4+1-Säulen-Strategie**. Sie ist darauf ausgerichtet, die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhöhen und die Reputation von Vonovia zu fördern. Wirtschaftliches Ziel ist es, das Wachstum der Finanzkennzahlen FFO 1 je Aktie und EPRA NAV je Aktie weiter zu steigern.

Die 4+1-Säulen unserer Strategie



Entsprechend ihrer Darstellungsreihenfolge enthalten die ersten vier Säulen in steigendem Umfang für den Markt innovative Elemente. Die fünfte Säule, die Akquisitionsstrategie, soll die Wirkung der ersten vier strategischen Ansätze verstärken.

Im Einzelnen lassen sich unsere 4+1-Strategien wie folgt beschreiben:

Property-Management-Strategie

Oberstes Ziel unseres Property Managements ist die konsequente Optimierung der Betriebsleistung und der Produktivität im Kerngeschäft. Wir haben mit Vonovia eine ausgereifte und gut funktionierende operative Managementplattform entwickelt, die wesentlich von ihren kundenorientierten lokalen Business Units, ihren Shared-Service-Centern, die angemessene automatisierte Verfahren bei Massenprozessen einsetzen, und ihren kosteneffizienten Prozessabläufen profitiert.

Auf Basis dieser Plattform können wir unser Portfolio effektiv bewirtschaften und skalieren. Über unsere Managementplattform können wir auch die Instandhaltungskosten kontrollieren und die Freigabe von Kapital für Neuinvestitionen in Immobilien mit hohem Potenzial steuern und planen.

Finanzierungsstrategie

Die Finanzierungsstrategie verfolgt unterschiedliche, aber sich ergänzende Ziele: Diese sind ausgerichtet auf eine jederzeit ausreichende Liquidität, eine ausgewogene Struktur und Fälligkeit des Fremdkapitals, die Optimierung der Finanzierungskosten und die Sicherstellung des Ratings.

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

Dieser umfassende Zugang zu den internationalen Fremd- und Eigenkapitalmärkten stellt für eine deutsche Wohnimmobiliengesellschaft einen klaren strategischen Wettbewerbsvorteil dar. Dies zeigte sich auch in den im Berichtsjahr angekündigten und durchgeführten Akquisitionen sowie in den durchgeführten Modernisierungsprogrammen. Ohne den schnellen und freien Zugang zu den Eigenkapital- und Fremdkapitalmärkten wäre die Durchführung dieser Maßnahmen so nicht darstellbar gewesen.

Portfolio-Management-Strategie

Ziel der Portfolio-Management-Strategie ist die Optimierung des Gebäudebestands durch Investitionen, taktische Akquisitionen und Verkäufe.

Seit dem 31. März 2015 klassifizieren wir unsere Immobilien in drei Portfolios:

- „Strategic“: Das Portfolio umfasst die Teilportfolios „Aktives Management“, „Gebäudemodernisierung“ sowie „Wohnungsmodernisierung“.
- „Non-Strategic“: Das Portfolio umfasst Standorte und Objekte, die für die weitere strategische Entwicklung der Gruppe nicht zwingend notwendig sind.
- „Privatisierung & Non-Core“: Das Portfolio umfasst die Teilportfolios „Privatisierung“ und „Non-Core“.

Im Portfolio „**Strategic**“, das 92,1% des Gesamtportfolios immer gemessen am Verkehrswert (Fair Value) repräsentiert, befinden sich Standorte mit überdurchschnittlichen Entwicklungspotenzialen, für die wir eine Strategie der werterhöhenden Bewirtschaftung verfolgen. Das Portfolio „Strategic“ ist wiederum in drei Teilportfolios unterteilt:

Im Teilportfolio „Aktives Management“, das 28,1% des Gesamtportfolios repräsentiert, verfolgen wir die Strategie, den Wert der Objekte durch Mietsteigerungen, Reduzierung der Leerstände sowie nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen weiterzuentwickeln. Dabei sind wir unter anderem aufgrund der hohen Portfoliodichte in der Lage, unsere Bestände sehr effizient zu bewirtschaften. Im Teilportfolio „Gebäudemodernisierung“, das 35,1% des Gesamtportfolios gemessen am Verkehrswert (Fair Value) repräsentiert, schaffen wir durch ein umfangreiches Investitionsprogramm, das den Klimaschutz aufgreift und Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen zum Schwerpunkt hat, zusätzlichen Mehrwert. Dabei investieren wir schwerpunktmäßig in Fassaden- und Dachdämmungen sowie neue Fenster und Heizungsanlagen.

Im Teilportfolio „Wohnungsmodernisierung“, das 28,9% des Gesamtportfolios umfasst, investieren wir im Rahmen von Wiedervermietungen intensiv in die Ausstattung der Wohnungen, beispielsweise durch Modernisierung der Bäder, neue Fußböden und Elektroinstallation nach neuestem Standard. Die Objekte erfüllen damit die aktuellen Anforderungen unserer Kunden nach zeitgemäßem Wohnstandard, auch zum Beispiel den Wünschen nach seniorengünstlicher Ausstattung.

Das Portfolio „**Non-Strategic**“, steht für 1,0% des Gesamtportfolios. Es enthält Standorte und Objekte, die im Rahmen der aktuellen, umfassenden Überprüfung des Gesamtportfolios als nicht zwingend notwendig zur weiteren strategischen Entwicklung identifiziert wurden. Das Portfolio enthält zum einen Standorte, die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen. Zum anderen enthält es Bestände in Lagen, die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen und auch keine strategischen Regionen berühren. Die Bestände, die dem Portfolio „Non-Strategic“ zugeordnet

sind, unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung und bieten weiteres Veräußerungspotenzial.

Das Portfolio „**Privatisierung & Non-Core**“ umfasst die Teilportfolios „Privatisierung“ und „Non-Core“:

Im Teilportfolio „Privatisierung“, das 5,9 % des Gesamtportfolios repräsentiert, liegt unser Schwerpunktinteresse in der Generierung zusätzlichen Mehrwerts durch Privatisierung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem Aufschlag gegenüber dem Verkehrswert.

Im Teilportfolio „Non-Core“, das 1,1% des Gesamtportfolios darstellt, liegt unser Schwerpunktinteresse im Verkauf von Immobilien in Lagen mit mittel- bis langfristig unterdurchschnittlichem Entwicklungspotenzial an private und institutionelle Investoren. Ausschlaggebend für die begrenzten Potenziale ist vor allem eine unterdurchschnittliche Objektbeschaffenheit in Kombination mit einer ebenso unterdurchschnittlichen Qualität der Mikrolage. Somit sind diese Objekte für eine langfristig erfolgreiche Bewirtschaftung durch die standardisierten Prozesse von Vonovia nicht geeignet.

Extension-Strategie

Im Rahmen der Extension-Strategie ergänzen wir unser Kerngeschäft um kundenorientierte Dienstleistungen. Aufgrund der jüngsten Akquisitionen verfügen wir schätzungsweise über einen direkten Zugang zu bis zu rund 1.000.000 Kunden. Unseren Kunden bieten wir Dienstleistungen an, die einen engen Bezug zum Vermietungsgeschäft haben und/oder dieses beeinflussen.

Zur Extension-Strategie zählen auch **Instandhaltungs- und Modernisierungsdienstleistungen**, die die allgemeine Attraktivität der Wohneinheiten sowie die Kundenzufriedenheit erhöhen. In den vergangenen Jahren haben wir zur Betreuung unserer Kunden eine eigene **Hausmeisterorganisation** und parallel dazu eine **Handwerkerorganisation** aufgebaut, in der sämtliche technische Dienstleistungen für den Vonovia Konzern gebündelt werden. Darüber hinaus haben wir auch im Bereich **Wohnumfeld** eine weitere Vor-Ort-Präsenz mit eigenen Mitarbeitern aufgebaut. Diese Organisation kümmert sich vor allem in Ballungsräumen um die Bewirtschaftung der Außenflächen, der Spielplätze, des Bewuchses und der Müllstandplätze.

Über unser konsequentes **Insourcing** sorgen wir dafür, dass unsere eigenen Mitarbeiter vor Ort an den Immobilienstandorten präsent sind. Dies verbessert die Qualität von Reparaturen, verkürzt die Reaktionszeiten auf Kundenbeschwerden und führt letztendlich zu einer erhöhten Kundenzufriedenheit.

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

Weitere Dienstleistungsinitiativen von Vonovia umfassen das **Kabel-TV-Geschäft** und das **Smart-Metering-Geschäft**. Ende 2016 wurden bereits rund 75 % der Vonovia Bestände durch Vonovias Multi-media Tochtergesellschaft mit Kabel-TV-Signalen versorgt. Im Bereich der Heizkostenverbrauchserfassung und -abrechnung rechnen wir bereits rund 30.000 Wohneinheiten mithilfe neuester Technologie über eine 100 %-ige Tochtergesellschaft für unsere Kunden ab.

Neben den bereits etablierten Leistungen entwickeln wir vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Megatrends weitere Produkte und Dienstleistungen wie Angebote zur ambulanten Pflege, für häusliche Dienste und Energieleistungen.

Akquisitionsstrategie

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

Unter Nutzung dieses Wettbewerbsvorteils und mit dem Know-how, das wir in unserer Organisation über lange Jahre aufgebaut haben, analysieren wir laufend Portfolios für potenzielle Übernahmen. In Übereinstimmung mit unserer Portfolio-Management-Strategie und Extension-Strategie betrachten wir Akquisitionen nicht als einzige Form des Wachstums. Sie sind vielmehr unser fünfter strategischer Hebel, der die Wirksamkeit der vier erstgenannten verstärkt.

Wir verfolgen unsere Akquisitionen auf opportunistischer Basis. Bevor wir sie durchführen, müssen sie als wertsteigernd eingeschätzt werden. Eine solche Wertsteigerung wird in der Regel unter den Gesichtspunkten der strategischen Eignung, der Steigerung des FFO 1 und der Neutralität im Hinblick auf den NAV/Aktie beurteilt. Außerdem darf eine Akquisition das stabile Long-Term-Corporate-Credit-Rating auf Niveau „BBB+“ nicht gefährden.

2016 haben wir rund 136.000 Wohneinheiten identifiziert. Von diesen haben wir

- (i) rund 71.000 bzw. 52 % genauer analysiert,
- (ii) für rund 69.000 bzw. 51 % eine Due-Diligence-Prüfung durchgeführt bzw. führen diese noch durch,
- (iii) für rund 37.000 bzw. 27 % Gebote abgegeben.

In der Folge konnten wir rund 25.000 Wohnungen bzw. 18 % erwerben. Dabei ragt das erfolgreiche Angebot an die Aktionäre der convwert Immobilien Invest SE mit einem Bestand von rund 24.500 Wohnungen deutlich heraus.

Kundenservice

Priorität Kundenzufriedenheit

Neben den finanziellen Leistungsindikatoren ist für Vonovia die Kundenzufriedenheit als nicht-finanzieller Leistungsfaktor besonders relevant. Der wirtschaftliche Erfolg unseres Unternehmens und insbesondere der Erfolg unserer Extension-Strategie stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Zufriedenheit unserer Kunden. Die Serviceausrichtung und unsere Sicht auf den Kunden vergleichen wir dabei nicht nur mit dem Servicegrad unseres Wettbewerbs in der

Branche. Sie orientiert sich auch an Industrien wie der Telekommunikation oder dem Internethandel, angepasst an unser Produktversprechen. So sind wir für den Mieter in Notfällen 24h/365 Tage im Jahr erreichbar. Seit 2016 werden alle weiteren Fragen des Mieters durch Ausweitung der Öffnungszeiten wochentags von 7.00-20.00 Uhr und an Samstagen von 8.00-16.00 Uhr beantwortet.

Seit 2012 führen wir einmal im Quartal eine **Kundenzufriedenheitsbefragung** durch. Über diese Erhebung werden sowohl übergeordnete Aspekte der Kundenzufriedenheit wie Image, Loyalität oder Gesamtzufriedenheit als auch Themen rund um Kundenbetreuung, Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen abgefragt. Auf dieser Grundlage weisen wir unseren sogenannten Customer Satisfaction Index (CSI) und den Customer Commitment Index (CCI) aus, anhand derer wir wichtige statistische Erkenntnisse bezüglich der wahrgenommenen Zufriedenheit unserer Kunden und deren Bindung an unser Unternehmen gewinnen. Seit dem Zeitpunkt der Messung haben sich sowohl der CSI als auch der CCI kontinuierlich verbessert.

Neben den regelmäßigen Befragungen führen wir zur internen Qualitätssicherung fortlaufend anlassbezogene Interviews mit unseren Kunden durch. Wir lassen uns aus Kundensicht direkt schildern, wie zufriedenstellend der letzte Kontakt mit Vonovia verlaufen ist. Zusätzlich führen wir in einem Pilotprojekt eine schriftliche Befragung in regionalen Kundengruppen durch, um hier für bestimmte Regionen noch konkretere Maßnahmen und einen effizienteren Mitteleinsatz in Quartieren, Straßenzügen oder Wohnungseinheiten ableiten zu können.

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

Die Kundenzufriedenheit hat einen hohen Stellenwert im Unternehmen. Deswegen nehmen die Befragungsergebnisse Einfluss auf die variable Vergütung

ausgewählter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Vonovia. Diese Koppelung unterstreicht das enge Verhältnis von Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit, welche sich aus Sicht des Unternehmens gegenseitig bedingen.

Vor-Ort-Ausrichtung bei der Kundenbegleitung

Vonovia betrachtet die Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnimmobilien als ein lokales Geschäft, das eine eingehende Kenntnis der kleinräumigen Marktgegebenheiten, der eigenen Immobilien und der Kundenbedürfnisse erfordert. Der örtliche Kundenservice wird durch die lokalen Business Units der Gruppe geleistet. Die enge Verzahnung der Fachbereiche im lokalen Kundenservice – Neuvermietung, Bewirtschaftung, Technik und Objektbetreuung – ermöglicht eine hohe Flexibilität sowie schnelle Reaktionszeiten bei der Bearbeitung von Kundenanliegen vor Ort. Um unabhängiger von externen Dienstleistern zu werden, hat Vonovia Vor-Ort-Dienste im Wege der Gründung der eigenen Hausmeisterorganisation etabliert. Dies verschafft Vonovia Nähe zu ihren Kunden und verbessert die Qualität des Kundenservices.

Unser Konzept der Vor-Ort-Präsenz durch unsere Handwerker- und Objektbetreuerorganisation wurde durch die Integration und den weiteren Aufbau von Mitarbeitern im Garten- und Landschaftsbau (Wohnumfeld) ausgebaut. Mit den Gärtner wird das Netzwerk der eigenen Vonovia Mitarbeiter vor Ort für den Mieter nun komplettiert. Der Vonovia Gärtner kann durch die integrierte Zusammenarbeit mit dem Vonovia Hausmeister besser beurteilen, was vor Ort benötigt wird, um das Wohnumfeld aus Sicht des Mieters zufriedenstellend zu pflegen und auch langfristig effizient und qualitativ weiter zu entwickeln.

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

Umfassende Erreichbarkeit im zentralen Kundenservice

Vonovia erbringt die Dienstleistungen grundsätzlich lokal, hat aber alle Aufgaben, die hinsichtlich des

einheitlichen Qualitätsstandards und ihrer Kosten effizienter auf bundesweiter Ebene ausgeübt werden können, zentralisiert. Die Bewirtschaftungsplattform der Gruppe zeichnet sich insgesamt durch einen hohen Automatisierungsgrad und vollständige Integration aus.

Der Kundenservice ist deutschlandweit in zwei infrastrukturell und von den Arbeitsinhalten redundant aufgestellten Kundenservicebereichen mit fast 1.000 Mitarbeitern für die Vonovia Kunden da. Er ist auf die Bedürfnisse der einzelnen Kunden zugeschnitten und verfügt unter anderem über Englisch und Türkisch sprechende Mitarbeiter. Der zentrale Kundenservice befindet sich an den beiden Standorten Duisburg und Dresden und ist bei Fragen oder Anliegen über eine regionale Servicenummer, per E-Mail, Fax oder postalisch erreichbar. Der Kundenservice bearbeitet zum Beispiel zentral alle Themen im Zusammenhang mit Mietverträgen, Verbrauchs- und Nebenkostenabrechnungen. Es wird nach festgelegten Servicelevels gesteuert, die eine schnelle und verbindliche Beantwortung der Kundenanliegen sichern.

Die Mieter können außerdem die Onlineplattform des Kundenservices nutzen. Seit 2011 können sie hier 24 Stunden am Tag auf ihre Vertragsdetails und zusätzliche Funktionen zugreifen. Unser Kundenservice regelt rund 85 % aller eingehenden telefonischen Anfragen direkt. Speziell für dringende Notfälle unserer Mieter ist der Kundenservice permanent sieben Tage und 24 Stunden über eine Notfallhotline erreichbar.

Das Reparatur-Center disponiert die Terminierung der Besuche des jeweiligen lokalen Handwerkers bei unseren Mieter. Dies geschieht in enger Verbindung zu den deutschlandweiten technischen Einheiten, der Technikerorganisation vor Ort.

Die Qualität unserer **Nebenkosten- und Hausgeldabrechnungen** wurde zuletzt in 2015 durch die Zertifizierung ISO 9001:2008 des TÜV Rheinland bestätigt. Die Auszeichnung belegt die Effizienz unserer Prozesse sowie die hohe Qualität unserer Nebenkosten- und Hausgeldabrechnungen.

Durch eine konsequente Vernetzung des Bereichs Nebenkosten mit dem Kundenservice konnte auch im zurückliegenden Jahr die Anzahl der Kundenreklamationen weiter reduziert werden. Gleichzeitig konnten wir durch die transparente Kommunikation

mit Mietervereinen und anderen Institutionen das Verständnis für die Nebenkostenabrechnung weiter erhöhen.

Wohnungsnahe Dienstleistungen/Extension

Das Jahr 2016 war geprägt vom Ausbau der **Vonovia Mess Service GmbH (VMSG)**. Diese Gesellschaft bündelt die Aktivitäten rund um den konzerneigenen Messdienst sowie die Erbringung von Energiedienstleistungen.

2016 hat die VMSG den von ihr betreuten Bestand erfolgreich ausgebaut. Zum Jahresende erfolgte eine automatisierte Zählerablesung (Smart Metering) für 30.000 Wohnungen. Dies beinhaltet auch die Erbringung der Abrechnungsdienstleistung. Für diesen Bereich ist in den kommenden Jahren ein kontinuierliches Wachstum geplant. Die Mieter profitieren von einer automatisierten Zählerfernauslesung, die die persönliche Anwesenheit zum „Ablesestichtag“ überflüssig macht. Durch eine periodische Fernprüfung der Geräte können Geräteausfälle frühzeitig erkannt werden, was Verbrauchsschätzungen zunehmend überflüssig macht.

Durch Investitionen in dezentrale **Energieerzeugung** realisieren wir weitere Potenziale. Wir haben durch eigene Photovoltaik-Anlagen mehr als 2.300 MWh Strom erzeugt. Durch unsere 29 dezentralen Blockheizkraftwerke (BHKW) konnten wir mehr als 170.000 kWh Strom erzeugen – die hierbei angefallene Wärme wird für die Trinkwassererwärmung im Hause genutzt. Wir sehen hier auch weiteres Wachstumspotenzial. Unsere weiteren Anstrengungen gehen dahin, unsere Mieter noch direkter an der Energiewende teilhaben zu lassen, idealerweise durch lokal erzeugten Strom.

Eine bereits etablierte Dienstleistung ist das **Kabel-TV-Geschäft**. Dieses Geschäftsfeld begann mit der Ende 2011 abgeschlossenen strategischen Partnerschaft mit der Deutschen Telekom. Weitere Partnerschaften mit anderen Kabelnetzbetreibern folgten und ermöglichen es, dass heute bereits mehr als 75 % der Vonovia Bestände von Vonovias Multimediatochter mit TV-Signalen versorgt werden und über hochbandbreitige Telekommunikationsanbindungen mit Internetbandbreiten von 50 Mbit/s und mehr verfügen. Die bestehende Kooperation mit der Deutschen Telekom planen wir mit weiteren Dienstleistungsangeboten auszuweiten.

Weiterhin bauen wir im Bereich Extension die Unterstützung unserer älteren Mieter aus: Insbesondere der **altersgerechte Umbau** der Wohnung und der Badumbau auf Mieterwunsch kommt den Mieterbedürfnissen entgegen. Gemeinsam mit einem weiteren Anbieter pilotieren wir derzeit in einer Region auch einen mobilen Hausnotruf.

Derzeit führen wir zudem ein Pilotprojekt mit **alltagsunterstützenden Assistenzsystemen** (Ambient Assisted Living) durch, von dem wir eine erhebliche Steigerung der Lebensqualität und Sicherheit für unsere älteren Mieter erwarten. Hier engagieren wir uns unter anderem auch in Forschungsprojekten zum Thema „Dezentrales SmartHome“. Daneben analysieren wir den Markt für ambulante Pflege und häusliche Dienste. Konkrete Modelle zur Umsetzung eines qualitativ hochwertigen Dienstleistungsangebots für die älteren Mieter von Vonovia sind bereits in Planung.

Für viele Mieter ist das Thema „**Einbruchschutz**“ relevant. Zunehmenden Fallzahlen arbeiten wir mit dem neuen Angebot entgegen, auf Wunsch der Kunden die Sicherheit der kritischen Fenster und Türen baulich zu erhöhen. Diese Modernisierungsmaßnahmen finden in Abstimmung mit dem Landeskriminalamt NRW statt.

Vonovia hat eine leistungsfähige eigene **Handwerkerorganisation** etabliert. Diese übernimmt fast alle Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten für die immobilienhaltenden Gesellschaften von Vonovia. Diese Handwerkerorganisation führt auch den Großteil der Programme zur Gebäude- und Wohnungsmodernisierung eigenständig durch oder koordiniert den Einsatz von Subunternehmern.

Darüber hinaus gewährleistet Vonovia die Einhaltung von Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsbestimmungen (EHS: Environment, Health & Safety), indem regelmäßige Sicherheitsinspektionen in allen Einheiten durchgeführt werden. Der Fachbereich plant im Bedarfsfall unverzüglich die Implementierung von Abhilfemaßnahmen und verfolgt Änderungen in der EHS-Gesetzgebung.

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

durch den direkten Einfluss der Gruppe auf Qualität und Zeiteinteilung steigen.

Im Geschäftsjahr 2016 führte die Handwerkerorganisation rund 679.000 (2015: 449.000) kleinere Reparaturen durch und renovierte rund 40.000 (2015: 14.300) leerstehende Wohneinheiten. Zum 31. Dezember 2016 hatte die gesamte Handwerkerorganisation 3.765 Beschäftigte (2015: 2.568), davon waren 2.989 Handwerker (2015: 1.625), die an 18 Standorten (2015: 16) bundesweit tätig waren.

Das Insourcing im Bereich des Wohnumfelds durch den **Garten- und Landschaftsbau** vor allem in Ballungsräumen konnte in 2016 weiter ausgebaut werden. Die mittlerweile über 400 Mitarbeiter kümmern sich um die Bewirtschaftung der Freiflächen. Die Dienstleistung soll weiter ausgebaut werden, insbesondere auch im Bereich der Instandhaltung. Die Standardisierung von Wohnumfeldmodulen wie Spielplätzen und Müllstandplätzen führt zu weiterer Effizienz und Kostenvorteilen. Neben der höheren Qualität wird auch in diesem Bereich durch Bündelung und Standardisierung von Beschaffungsprozessen (Verbrauchsmaterialien, Spielplätze etc.) eine Kosteneinsparung erzielt.

Vonovia bietet über ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft Vonovia Immobilien-Treuhand GmbH (VIT) **Wohneigentumsverwaltung** an. Diese ist in sechs regionalen Teams an 22 Bürostandorten bundesweit tätig. Zum 31. Dezember 2016 hat die VIT 2.240 Wohnungseigentümergemeinschaften (2015: 1.250) mit 72.247 Wohn- und gewerblichen Einheiten, (2015: 41.051) von denen 17.208 Wohneinheiten (2015: 13.191) Vonovia gehören, betreut und zusätzlich 55.039 Einheiten für Dritte (2015: 27.860) verwaltet.

Die VIT ist einer der größten Hausverwalter in Deutschland. Sie ist auch für externe Wohnungseigentümergemeinschaften in der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gemäß Wohnungseigentumsgesetz tätig und bietet darüber hinaus die Komplettverwaltung von separaten Immobilien an. Neben diesen Dienstleistungen bietet Vonovia ihren Kunden Zugang zu bundesweiten Rahmenverträgen mit Handwerkern und anderen Dienstleistern zu Sonderkonditionen. Auch Dienstleistungen im Zusammenhang mit der technischen Gebäudeevaluierung werden von VIT für externe Eigentümer angeboten.

Instandhaltung/Modernisierung/ Quartiersentwicklung/Neubau

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

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

Modernisierung und Instandhaltung

Unser Ziel, Wohnungsbestände und Wohnumfeld kontinuierlich qualitativ zu verbessern, haben wir auch 2016 weiter verfolgt. Die Aufwendungen für Instandhaltung betrugen im Geschäftsjahr 247,4 Mio. € und lagen damit 2 % über dem Vorjahreswert von 242,2 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2016 haben wir unser werterhöhendes Modernisierungsprogramm ausgehend von einem Volumen von 355,6 Mio. € in 2015 um 33 % auf 472,3 Mio. € in 2016 gesteigert. Inklusive substanzwahrender Investitionen in Höhe von 72,7 Mio. € haben wir somit im Geschäftsjahr 2016 ein Gesamtvolumen von 792,4 Mio. € (2015: 686,3 Mio. €)

an Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unsere Immobilienbestände investiert.

Die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung lagen 2016 mit 36,18 €/m² rund 10 % über dem Vorjahreswert von 33,04 €/m². Dies ist im Wesentlichen auf das deutlich gesteigerte Modernisierungsvolumen zurückzuführen.

Vonovia wird das Investitionsprogramm weiter ausrollen. Im November wurde für 2017 ein Investitionsprogramm in Höhe von rund 1 Mrd. € beschlossen (Investitionsausgaben in 2017 zwischen 700 und 730 Mio. €). Schwerpunkte dabei sind Bestandsverbeserzung, Neubau und Dachaufstockung.

in Mio. €	2016	2015
Instandhaltungsaufwand	247,4	242,2
Substanzwahrende Investitionen	72,7	88,5
Modernisierung	472,3	355,6
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen*	792,4	686,3

* inkl. konzerninterne Gewinne 2016: 45,5 Mio. € (davon 1,1 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 8,7 Mio. € Modernisierung); 2015: 31,0 Mio. € (davon 1,0 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 3,8 Mio. € Modernisierung); Neubau 2016: 13,9 Mio. € (2015: 1,5 Mio. €)

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

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Modernisierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinfächern inkl. der Wärme- und Stromversorgung. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierung erfolgt eine Aufwertung innerhalb der abgeschlossenen Wohnraumfläche. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

Im Rahmen der energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Teilportfolio „Gebäudemodernisierung“ dämmten wir Fassaden, Kellerdecken und Dachböden für eine Wohnfläche von über 570.000 m². Auch die Optimierung bzw. Erneuerung von Heizungsanlagen gehörte zum Maßnahmenkatalog – hiervon profitie-

ren rund 10.000 Wohnungen. All diese Maßnahmen senken den Energieverbrauch, wodurch sich auch der Ausstoß von CO₂ vermindert. Dabei kommt der verminderte Energieverbrauch nicht nur der Umwelt zugute, sondern auch unseren Mietern in Form geringerer Heizkosten. Zusätzlich profitieren unsere Kunden vom verbesserten Wohnwert unserer Immobilien.

Investitionen im Teilportfolio „Wohnungsmodernisierung“ beziehen sich auf wohnwertsteigernde Maßnahmen, die oftmals auch mit einem altersgerechten Umbau einhergehen. In 2016 haben wir deshalb in diesem Teilportfolio Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von rund 130 Mio. € realisiert. Über 9.500 Wohnungen sind in 2016 fertiggestellt worden.

Umgebaut wurde, wenn bautechnisch möglich, nach Standards aus dem KfW-Programm 159 „Altersgerecht Umbauen“.

Die Entscheidung über eine Bestandsinvestition wird sowohl aus operativen als auch aus strategischen Gründen getroffen. In jedem Fall unterstützt sie die Ziele von Vonovia – nicht zuletzt die Kundenzufriedenheit. Die Investitionen erstrecken sich über den gesamten Bestand in den entsprechenden Teilportfolios und über das gesamte Bundesgebiet.

Die nachfolgende Tabelle spiegelt unser Modernisierungsvolumen der letzten Jahre wider:

Programmjahr	Investitionssumme (in Mio. €)	Einheiten	Rendite (in %)
Ø 2010–2013	49	3.257	6,9
2014	163	12.934	7,5
2015	343	17.690	7,8
2016 (Forecast)	483	28.900	7,2

- „Programmjahr“ ist im Regelfall definiert als das Kalenderjahr, in dem der Baubeginn der jeweiligen Maßnahme stattfand.
- „Investitionssumme“ beinhaltet alle Kosten der durchgeföhrten Maßnahmen exkl. der intern anfallenden Personalkosten, z. B. für die Programmkoordination oder für die im Konzern beschäftigten Bauleiter.
- „Rendite“ bezeichnet die statische Netto-Anfangsrendite und errechnet sich für den Bereich „Gebäudemodernisierung“ aus der Veränderung des Bewirtschaftungsertrags (d. h. Veränderungen der Miete und des Leerstands) zu den externen Planungs- und Baukosten der Maßnahme. Messpunkt ist der Dezember des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres; im Bereich „Wohnungsmodernisierung“ wird die Differenz aus der letzten Miete vor der Sanierungsmaßnahme und der nach erfolgter Sanierung erzielten Neuvermietungsmiete den Baukosten der Maßnahme gegenübergestellt. Messpunkt ist hier die Jahresmitte des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres.
- Der „Forecast“-Charakter für das Programmjahr 2016 ergibt sich aus der Erfolgsmessung zur Mitte bzw. zum Ende des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres und wird somit erst Mitte 2017 (Wohnungsmodernisierung) bzw. Ende 2017 (Gebäudemodernisierung) final ermittelt.
- Die Differenz aus den für 2016 prognostizierten und hier gezeigten 483 Mio. € und den im Wirtschaftsbericht genannten 472 Mio. € begründet sich zum einen aus der unterschiedlichen Betrachtungsweise (Programmjahressicht vs. Geschäftsjahressicht). Zum zweiten sind im Wirtschaftsbericht auch Kleinmaßnahmen außerhalb des zentral geführten Investitionsprogramms des Konzerns abgebildet, die gemäß den Rechnungslegungsstandards ebenfalls als Modernisierungsmaßnahmen qualifiziert werden.

Vonovia ist bestrebt, bei seinen technischen Maßnahmen nicht nur immer den Stand der Technik und die einschlägigen Vorgaben einzuhalten, sondern auch in der Zukunft liegende Entwicklungen zu antizipieren. Hierzu beteiligt sich Vonovia beispielsweise an der neuen bundesweiten „Allianz für klimaneutralen Wohnungsbestand“, zu der sich Unternehmen und Institutionen aus Wohnungswirtschaft, Industrie und Forschung zusammengeschlossen haben. Ein Schlüssel für bezahlbaren Klimaschutz bei Wohngebäuden liegt nach Überzeugung der Allianzmitglieder in einer Effizienzsteigerung bei der Wärmeversorgung von Gebäuden. Neben den Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle müsste insbesondere die technische Infrastruktur von Gebäuden durch Maßnahmen mit einem hohen Kosten-Nutzen-Effekt verbessert werden. In der bislang größten wissenschaftlichen Untersuchung zu diesem Thema werden in über 500 Mehrfamilienhäusern verschiedene Technologien auf ihre Einspareffekte hin analysiert. Die Forschungsergebnisse sollen zeigen, welche Maßnahmen gemes-

sen an der notwendigen Investition besonders hohe Einspareffekte bringen.

Nicht nur allgemeine Trends werden aufgenommen, sondern auch aus den Bedürfnissen unserer Kunden abgeleitete Maßnahmen werden umgesetzt. Ein für unsere Branche ganz neuer Ansatz ist dabei, dass unsere Kunden Modernisierungsleistungen selbst auf den Weg bringen – zu einem fairen Festpreis in Form eines monatlichen Mietaufschlags. In 2014 wurde als erstes Großprojekt nach einer erfolgreichen Pilotphase ein Programm zur Modernisierung von Badezimmern im bewohnten Zustand eingeführt. Dabei bieten wir unseren Kunden drei Komfortvarianten an. Dank des hohen Standardisierungsgrads beträgt die Einbauzeit maximal eine Woche. In 2016 wurden über 700 Modernisierungsprojekte auf Kundenwunsch im Bad umgesetzt. Aufgrund der hohen Resonanz wurde im Jahr 2016 die Ausweitung der Produktpalette auf Mieterwunsch auf die Bereiche Einbauküche und Wohnungssicherheit in Gang gesetzt.

Neubau

Bezahlbaren Wohnraum in zentralen Lagen zu schaffen, ist die drängendste Herausforderung der Wohnungswirtschaft in Deutschland. Vonovia schafft diesen neuen bezahlbaren Wohnraum.

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

Das Unternehmen hat 2016 in Bochum das erste seriell gebaute Wohnhaus in modularer Bauweise errichtet. In einer Bauzeit von nur drei Monaten entstanden vierzehn neue schlüsselfertige Wohnungen. „Modular“ bedeutet, dass das dreigeschossige Gebäude aus standardisierten Elementen errichtet wurde, die direkt zur Baustelle geliefert wurden. Dadurch wird die Bauzeit verkürzt, was insbesondere die Anwohner entlastet. Wir legen Wert auf gute Nachbarschaft und bemühen uns, die Belange der Anwohner auch während der Bauphase zu berücksichtigen. In Zeiten von Wohnungsknappheit steigt vor allem in Großstädten der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die wachsende Popularität des Fertigteilbaus ist auch eine Chance zur Bewältigung aktueller städtebaulicher Herausforderungen. Durch standardisierte Bauweise können sowohl die Kosten für den Wohnungsneubau als auch die Bauzeit erheblich reduziert werden. Auf diese Weise sind Wohnungsunternehmen wie Vonovia schneller in der Lage, neuen Wohnraum zu schaffen. Außerdem sind die Kosten nicht nur geringer, sondern auch besser kalkulierbar als bei anderen Bauformen. Der große Vorteil: Durch die effizientere Bauweise können die neuen Wohnungen entsprechend auch zu bezahlbaren Mieten angeboten werden.

Die ersten Erfahrungen aus 2016 dienen als Fundament für die deutliche Ausweitung des Neubauvolumens in den kommenden Jahren. Für die Zukunft sollen im Endausbau jährlich mehr als 1.000 neue Wohnungen pro Jahr entstehen.

Quartiersentwicklungen

Wir verstehen Quartiersentwicklung als neuen ganzheitlichen Ansatz zur Entwicklung ganzer Stadt-

gebiete. Räumlich zusammenhängende Gebäude-Ensembles und deren Umfeld werden als Einheit betrachtet. Die Entwicklung erfolgt unter Berücksichtigung sowohl wirtschaftlicher als auch gesellschaftlicher Kriterien. Dabei schauen wir bewusst auf eine langfristige Entwicklung eines Quartiers.

Die zuvor beschriebenen Investitionsmaßnahmen zur Instandhaltung, Modernisierung und Neubau werden um weitere Maßnahmen ergänzt. Sie beziehen sich auf die Verbesserung der Infrastruktur, eventuell vornehmende Rückbauten, die Realisierung ganzheitlicher Energiekonzepte und auf städtebauliche Themen. Sehr wichtig bei der Umsetzung von Quartiersmaßnahmen ist auch die Berücksichtigung der sogenannten „weichen“ Faktoren. Über die entsprechende Kombination all dieser Instrumente sollen die vielfältigen Stakeholder-Interessen berücksichtigt werden. Dabei sind oftmals auch divergierende Interessen zu berücksichtigen. Nicht zuletzt gehören hierzu auch öffentliche Interessengruppen. Über die aktive Einbindung der Bevölkerung und die Kooperationen mit Ländern und Kommunen sollen Lösungsansätze für ein lebenswertes Quartier in der Zukunft gefunden werden. Eine ganzheitliche Quartiersentwicklung hat dabei immer auch eine Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung, dies nicht nur weil die existierende Infrastruktur verbessert wird. Oftmals kommt es auch zu einer Stärkung der lokalen Grundversorgung. Alle Maßnahmen zusammen wirken heute und in Zukunft, deshalb ist eine zielgruppengenaue Ausrichtung der Maßnahmen unabdingbar.

In 2016 hat Vonovia im Rahmen von neuen Initiativen, zu denen auch Quartiersentwicklungen und Neubauten gehören, rund 120 Mio. € investiert.

Portfolio

Das durch Vonovia bewirtschaftete Wohnungsportfolio beläuft sich – gemessen am Verkehrswert – auf rund 83 % des Vermögens der Gruppe.

Zum 31. Dezember 2016 hatte die Gruppe ein deutschlandweites Immobilienportfolio, bestehend aus 333.381 Wohneinheiten, 85.421 Garagen und Stellplätzen sowie 3.405 gewerblichen Einheiten. Unsere Standorte erstrecken sich auf rund 660 Städte und Gemeinden. Hinzu kommen 58.969 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden. Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand der Gruppe handelt es sich um Mehrfamilienhäuser.

Die Gesamtwohnfläche des Immobilienportfolios der Gruppe betrug zum 31. Dezember 2016 20.781.489 m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 62 m². Die durchschnittliche Wohneinheit besteht aus zwei oder drei Zimmern, Küche und Bad.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2016 2,4 % und Vonovia erzielte eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 6,02 € pro m². Die annualisierte Ist-Miete betrug für Wohnungen 1.464,9 Mio. €.

für Gewerbeeinheiten 43,5 Mio. € und für Garagen und Stellplätze 26,5 Mio. €.

Bestandsveränderungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2016 wurde ein Portfolio mit 2.417 Wohnungen und Bestandsschwerpunkt in Baden-Württemberg in unser Portfolio übernommen.

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

GRAINGER	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Ist-Miete		
			Leerstand (in %)	(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Ankaufsportfolio	2.417	152	4,9	12,3	7,06

Im Laufe des Jahres 2016 wurden in Umsetzung der Portfolio-Management-Strategie in mehreren Teilverkäufen Objekte des Non-Core- und Non-Strategic-Bestands veräußert.

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

Paketverkäufe	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Ist-Miete		
			Leerstand (in %)	(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Verkaufsportfolios 2016	19.716	1.228	6,4	65,9	4,80

Portfoliostruktur

Neben den Zukäufen bzw. Verkäufen größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Vonovia in 2016 um Zugänge aus taktischen Akquisitionen und dem Ausbau von Dachgeschoßen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen aus unserem Privatisierungsportfolio und Mehrfamilienhäusern aus dem Non-Core- und Non-Strategic-Bestand.

Außerdem kam es im Rahmen unserer regelmäßigen Portfolioüberprüfung aufgrund strategischer Neubewertungen zu Umwidmungen von Beständen innerhalb des Gesamtportfolios.

Das Wohnimmobilienportfolio von Vonovia stellt sich nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neu-einschätzung aller Potenziale zum 31. Dezember 2016 wie folgt dar:

31.12.2016	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete Wohnen			Verkehrswert (€/m ²)
				(p. a. in Mio. €)	(in €/m ²)	Veränderung like-for-like (in %)*	
Strategic	302.710	18.749	2,1	1.338,4	6,07	+ 3,4	1.290
Aktives Management	88.359	5.475	2,2	403,9	6,28	+ 3,1	1.281
Gebäudemodernisierung	125.016	7.581	2,2	523,7	5,89	+ 3,8	1.236
Wohnungsmodernisierung	89.335	5.692	1,8	410,9	6,12	+ 3,3	1.370
Privatisierung	17.195	1.180	4,2	81,0	5,97	+ 2,3	1.323
Non-Strategic	7.480	455	7,3	23,8	4,70	+ 1,9	576
Non-Core	5.996	397	7,1	21,7	4,96	+ 1,8	685
Gesamt	333.381	20.781	2,4	1.464,9	6,02	+ 3,3	1.264

* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 25.650,2 Mio. €.

Um die Transparenz in der Darstellung des Portfolios zu erhöhen, haben wir unser Portfolio in der Berichterstattung zum 3. Quartal 2016 erstmals ergänzend nach **15 Regionalmärkten** gegliedert dargestellt. Mit dieser Gliederung stellen wir einen besseren regionalen Überblick unseres Portfolios zur Verfügung. Darüber hinaus ergänzen wir die bisher berichteten Kennzahlen um „Mietentwicklung“. So entsteht ein umfassendes Bild zu unserem Portfolio.

Bei der Gliederung der Regionalmärkte haben wir uns an den Wohnungsmarktregionen in Deutschland orientiert. Dabei handelt es sich um Kernstädte und deren Umland, also um **Metropolregionen**, die mit Blick auf das Wohnungsangebot und den Wohnungsmarkt sowohl aktuell als auch in den Prognosen in sich weitgehend homogen sind und besonders von der Binnenmigration profitieren. Angelehnt ist diese Definition an die Wohnungsmarktregionen gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Dort, wo

lokale Wohnungsmärkte Überschneidungen aufweisen, haben wir diese zusammengefasst.

Mit den ausgewählten 15 für Vonovia besonders relevanten Regionalmärkten nehmen wir eine Zukunftsperspektive ein. Wir geben damit einen Überblick über unser strategisches Kernportfolio. Unsere Verkaufsbestände aus den Teilportfolios Non-Core und Non-Strategic sowie Privatisierungsbestände an Standorten, die keine strategischen Bestände enthalten, sind in der Darstellung nach den Regionalmärkten nicht enthalten.

Gemessen am Verkehrswert befinden sich 91% unseres Gesamtportfolios in den 15 Regionalmärkten. Lediglich ein kleiner Teil der strategischen Bestände befindet sich außerhalb der von uns beschriebenen Metropolregionen. Diese Gruppe bezeichnen wir als „Sonstige strategische Standorte“ (7% gemessen am Gesamtverkehrswert).

Verteilung des strategischen Wohnungsbestands nach Regionalmärkten

Regionalmarkt	Verkehrswert				
	(in Mio. €)	(in €/m ²)	Ist-Mieten-Multiplikator	Wohnheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)
Berlin	3.448,3	1.640	22,6	32.454	2.034
Rhein-Main-Gebiet (Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden)	3.099,8	1.695	19,0	28.203	1.799
Rheinland (Köln, Düsseldorf, Bonn)	2.847,4	1.437	18,2	28.669	1.928
Dresden	2.438,6	1.070	16,4	37.983	2.155
Südliches Ruhrgebiet (Dortmund, Essen, Bochum)	2.370,7	889	13,8	42.834	2.606
Hamburg	1.733,2	1.595	20,0	16.644	1.054
München	1.651,9	2.497	26,8	9.773	643
Stuttgart	1.584,7	1.701	19,3	14.303	901
Nördliches Ruhrgebiet (Duisburg, Gelsenkirchen)	1.290,8	758	12,4	27.097	1.680
Hannover	1.027,1	1.167	16,6	13.668	866
Kiel	861,2	1.020	15,4	13.989	813
Bremen	761,6	1.070	17,1	11.339	691
Westfalen (Münster, Osnabrück)	588,9	929	14,5	9.652	625
Freiburg	493,3	1.759	21,6	4.063	278
Leipzig	260,7	1.010	15,3	4.089	255
Sonstige strategische Standorte	1.882,5	1.243	17,1	23.514	1.490
Gesamt strategische Standorte	26.340,7	1.293	17,8	318.274	19.817

Schon die Betrachtung der sechs größten Regionalmärkte von Berlin über das Rheinland, das Rhein-Main-Gebiet, das südliche Ruhrgebiet über Dresden bis Stuttgart zeigt unsere deutschlandweit ausgewogene Präsenz in starken Märkten.

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

Sowohl die Steigerung der Ist-Mieten als auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten zeigen, dass wir deutschlandweit in der Lage sind, überdurchschnitt-

liche Wachstumsraten zu erzielen, ohne dass wir dabei von den Gegebenheiten in einzelnen Wachstumsmärkten abhängig sind.

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

Ist-Miete					
Leerstand (in %)	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen in €/m²	Veränderung like-for-like (in %)	Annahme Mietentwicklung CBRE (5 Jahre)
1,5	152	145	6,02	3,2	3,1
2,2	163	157	7,42	3,7	3,3
2,6	157	149	6,60	4,0	2,9
1,8	149	139	5,47	3,7	3,2
2,7	172	165	5,43	3,5	1,9
1,8	87	82	6,55	3,5	3,1
0,7	62	57	7,50	3,8	4,6
1,7	82	78	7,36	2,2	2,9
3,2	104	101	5,18	3,5	1,8
2,3	62	60	5,88	2,8	2,9
1,3	56	53	5,49	2,4	2,3
3,1	45	42	5,27	3,7	3,1
2,3	41	39	5,38	3,7	2,6
1,0	23	22	6,72	3,0	3,8
2,6	17	17	5,61	1,4	2,4
2,3	110	106	6,10	3,5	3,1
2,2	1.480	1.412	6,07	3,4	2,9

Unternehmenssteuerung

Steuerungsmodell

Unsere Unternehmenssteuerung ist ausgerichtet auf unsere Unternehmensstrategie, die wir im Geschäftsjahr 2016 unverändert fortgesetzt haben. Einzelheiten dazu sind im vorgelagerten Kapitel Ziele und Strategie detailliert dargestellt. Im Rahmen der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir die drei Segmente Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb.

Im **Segment Bewirtschaftung** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten des Kerngeschäfts zusammen, die auf das wertsteigernde Management unserer Immobilienbestände ausgerichtet sind. Dabei stehen unsere Kunden im Mittelpunkt, denen wir ein bedarfsgerechtes und bezahlbares Zuhause geben wollen. Mit einer Strategie der Nachhaltigkeit und Profitabilität steht die Steigerung des Unternehmenswertes im Mittelpunkt unserer Geschäftsaktivitäten.

Im **Segment Extension** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, mit denen wir unser Kerngeschäft um zusätzliche kundenorientierte Dienstleistungen ergänzen, die einen engen Bezug zum Vermietungsgeschäft haben und/oder dieses beeinflussen. Im Einzelnen umfasst das Segment folgende Aktivitäten:

- > unsere eigene Handwerkerorganisation
- > unsere Organisation zur Pflege und Instandhaltung des Wohnumfelds unserer Objekte
- > die Versorgung unserer Mieter mit Kabel-TV-Dienstleistungen
- > die Wohneigentumsverwaltung für unsere eigenen Wohnungen sowie für Dritte

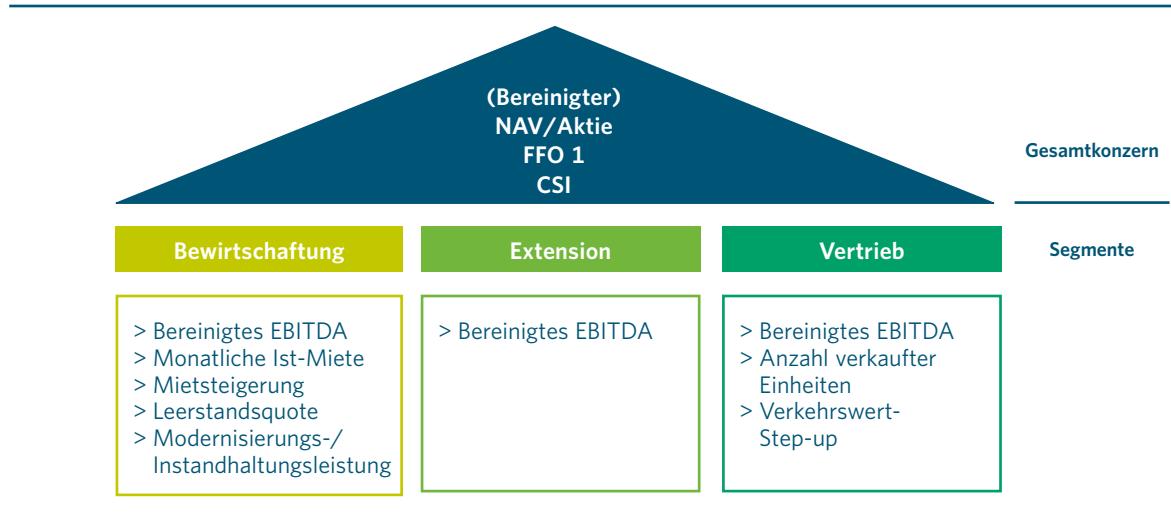
- > die Drittbewirtschaftung von Wohnungen
- > Messdienstleistungen für das Auslesen von Wasser- und Wärmeverbräuchen
- > Versicherungsdienstleistungen für unsere eigenen Wohnungen sowie für Dritte

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

Steuerungskennzahlen

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

Um die Ausrichtung der Geschäftstätigkeiten auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts sicherzustellen, betreiben wir ein konzernweit integriertes Planungs- und Controllingsystem, das auf zentrale Steuerungskennzahlen abstellt. Basierend auf der aus unserer Strategie abgeleiteten Mittelfristplanung, die einer jährlichen Überprüfung unterliegt und bei nennenswerten Transaktionen unterjährig aktualisiert wird, wird für alle Bereiche des Konzerns ein Budget erstellt. Im Verlauf des Geschäftsjahrs 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 werden erforderliche Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet und nachverfolgt.

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

Finanzielle Steuerungskennzahlen

Auf Gesamtkonzernebene steht die Steigerung des Unternehmenswerts im Mittelpunkt unseres Handelns. Das Wachstum aus der operativen Geschäftstätigkeit, die Modernisierungsleistung sowie die Bewertung unseres Immobilienvermögens sind dabei maßgeblich für die Wertentwicklung unseres Unternehmens, die sich branchenüblich im **Net Asset Value (NAV)** ausdrückt. Dabei orientieren wir uns hinsichtlich der Ermittlung des NAV an den „Best Practice Recommendations“ der EPRA (European Public Real Estate Association). Steuerungsrelevant ist der bereinigte NAV/Aktie nach Korrektur des Goodwill.

Berechnung bereinigter NAV

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

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

Berechnung FFO 1

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

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

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

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

Berechnung bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

Mieteinnahmen Bewirtschaftung	
(-)	Aufwendungen für Instandhaltung
(-)	Operative Kosten Bewirtschaftung
=	Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

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

Das Segment Extension umfasst alle Geschäftsaktivitäten, mit denen wir unser Kerngeschäft um kundenorientierte Dienstleistungen ergänzen, die einen engen Bezug zum Vermietungsgeschäft haben und/oder dieses beeinflussen. Die Steuerung dieser Geschäftsaktivitäten erfolgt über das **bereinigte EBITDA Extension**.

Berechnung bereinigtes EBITDA Extension

Erträge Extension	
(-)	Operative Kosten Extension
=	Bereinigtes EBITDA Extension

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

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

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

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

Der Vertrieb ist neben der Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände und den Dienstleistungen mit einem engen Bezug zum Vermietungsgeschäft ein weiteres Geschäftssegment. Den Erfolg unserer Verkaufsaktivitäten messen wir mit dem **bereinigten EBITDA Vertrieb**.

Berechnung bereinigtes EBITDA Vertrieb

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

Das bereinigte EBITDA Vertrieb stellt den erzielten Erlösen die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte gegenüber und bringt zudem noch die zugehörigen Verkaufskosten in Abzug. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit einer Verkaufsmarge zu zeigen, ist es erforderlich, die nach IFRS bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

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

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

Alle hier dargestellten finanziellen Kennzahlen sind sogenannte „**Non-GAAP**“-Measures, das heißt Kennzahlen, die sich nicht direkt aus den Zahlen des Konzernabschlusses nach IFRS-Standards ableSEN lassen. Die finanziellen Steuerungssgrößen lassen sich aber alle auf die nächstmögliche Konzernabschlusskennzahl überleiten.

Nicht-finanzielle Steuerungskennzahlen

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

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

Unsere Kundenzufriedenheitsbefragung wird seit 2012 im Vierteljahresrhythmus durchgeführt. Über diese Erhebung werden sowohl übergeordnete Aspekte der Kundenzufriedenheit wie Image, Loyalität oder Gesamtzufriedenheit als auch Themen rund um Kundenbetreuung, Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen abgefragt. Auf dieser Grundlage weisen wir unseren sogenannten CSI und den Customer Commitment Index (CCI) aus, anhand derer wir wichtige statistische Erkenntnisse bezüglich der wahrgenommenen Zufriedenheit unserer Kunden und deren Bindung an unser Unternehmen gewinnen. Die Erkenntnisse aus den Kundenzufriedenheitsbefragungen stellen somit einen wichtigen Indikator dar, um Verbesserungspotenziale zu erkennen und uns eng an den Bedürfnissen unserer Mieter zu orientieren.

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

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

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

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

Die **Höhe unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen** bezogen auf die Fläche der bewirtschafteten eigenen Wohneinheiten ist eine weitere operative Kennzahl für die Steuerung der Investitionen in unseren Immobilienbestand. Sie ist ein Indikator für die Instandhaltungs- und Modernisierungsintensität in unseren Immobilienbeständen.

Die **Anzahl der verkauften Einheiten** in der Privatisierung sowie in den Non-Core-Verkäufen zeigt die Verkaufsleistung im Segment Vertrieb. Dabei speist sich der Non-Core-Verkauf aus den beiden Portfolios „Non-Core“ und „Non-Strategic“.

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

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Mitarbeiter

Eine auf Leistung und Verantwortung ausgerichtete Personalstrategie

Die **Personalstrategie** von Vonovia richtet sich an unserem Leitbild und unserer Unternehmensstrategie aus. Der elementarste Bestandteil der Personalstrategie ist die Entwicklung und das nachhaltige Wachstum des Konzerns zu unterstützen, indem wir die richtigen Menschen auf den richtigen Positionen einsetzen. Dafür fokussieren wir zum einen die externe Rekrutierung und zum anderen die Wahrnehmung unserer internen Möglichkeiten, wie Berufsausbildung, Weiterbildung und interner Stellenbesetzung.

Wir legen Wert auf eine starke Leistungs- und Entwicklungsorientierung einerseits und eine ausgeprägte soziale Verantwortung andererseits. Eine bedeutende Rolle spielt hierbei die Schaffung von Rahmenbedingungen, die zur Mitarbeiterbindung beitragen, denn unser Erfolg beruht ganz wesentlich auf dem Know-how, dem Engagement und der Motivation unserer Mitarbeiter.

Die Belegschaft von Vonovia kommt aus rund 30 Nationen. Diese Vielfalt ist für uns selbstverständlich und passt zu der Vielfalt unserer Mieter.

Um den beruflichen Herausforderungen von heute und morgen gewachsen zu sein, unterstützen wir neben der kontinuierlichen Qualifizierung und Weiterbildung unserer Mitarbeiter auch ihre Gesunderhaltung und die Möglichkeit für eine Work-Life-Balance.

Mitarbeiterzahl weiter gestiegen

Als Arbeitgeber beschäftigte die Vonovia Gruppe zum 31. Dezember 2016 7.437 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (31. Dezember 2015: 6.368 Mitarbeiter). Das Mitarbeiterwachstum resultiert im Wesentlichen aus dem Mitarbeiteraufbau in der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation. Wir legen Wert auf eine ausgewogene Mitarbeiterstruktur. Dies bedeutet, dass wir Vielfalt leben. Bei uns sind Menschen aller Altersgruppen, verschiedenster Nationalitäten und Kulturen sowie beider Geschlechter und unterschiedlichster Ausbildungsgrade beschäftigt. Außerdem beschäftigen wir Menschen mit unterschiedlichsten Behinderungsgraden.

Betriebliche Ausbildung: Nachwuchs aus den eigenen Reihen

In unserem Unternehmen besitzt auch das Thema Ausbildung einen hohen Stellenwert. Wir sind stolz darauf, dass wir unser Engagement in der Ausbildung kontinuierlich in vielfältiger Weise weiter ausbauen. Insgesamt beschäftigte unser Unternehmen zum 31. Dezember 2016 430 Auszubildende (31. Dezember 2015: 352) an 22 Standorten in 17 Berufen (150 kaufmännische und 280 gewerbliche Auszubildende).

Im Berichtsjahr haben 68 kaufmännische und 13 gewerbliche Azubis ihr erstes berufliches Etappenziel erreicht, indem sie im Sommer 2016 ihre Ausbildung bei Vonovia erfolgreich beendeten.

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

Neue Personalentwicklungsinstrumente

2016 haben wir neue Personalentwicklungsinstrumente eingeführt, die unser Leitbild im täglichen Handeln verankern. Die Personalentwicklungsinstrumente bilden die Grundlage für kontinuierliche Weiterentwicklung. Entwicklungsziele und Entwicklungsmaßnahmen werden zielgerichtet abgeleitet, Talente identifiziert und entwickelt, Leistungsträger an das Unternehmen gebunden und systematische Nachfolgeplanung ermöglicht.

Zu den Personalentwicklungsinstrumenten gehören das Jahres- und das Sommergespräch. Das Jahresgespräch ist ein strukturiertes Gespräch, in dem der Mitarbeiter Feedback von seinem Vorgesetzten erhält. Im Sommergespräch gibt der Mitarbeiter Feedback an seinen Vorgesetzten.

Im Zuge der Einführung der neuen Personalentwicklungsinstrumente wurden ca. 230 Führungskräfte geschult.

Einsatz digitaler Lernmedien

Bundesweit sind wir an fast 300 Standorten vertreten. Standortunabhängige Wissensvermittlung spielt für uns deswegen eine wichtige Rolle. Wir setzen dabei verstärkt neue Technologien wie Lernvideos, Webinare oder auch Materialien, die im Intranet abrufbar sind, ein.

Gezielte Personalentwicklung

Gezielte Fort- und Weiterbildung ist ein zentraler Bestandteil unseres Personalmanagements. Schulungen und Qualifizierungsprogramme werden auf unsere Bedarfe und Zielsetzungen zugeschnitten. Unsere Mitarbeiter werden für ihre jetzigen oder zukünftigen Funktionen qualifiziert.

Unser zertifizierter Lehrgang zum „Objektbetreuer für Wohnimmobilien (IHK)“ erfreut sich großer Beliebtheit. Er wurde in diesem Jahr noch spezifischer auf den Arbeitsalltag, die Bedürfnisse und die Herausforderungen der Objektbetreuer ausgerichtet.

Auch das Thema Mietrecht und Gesprächsführung in schwierigen Situationen spielt eine große Rolle für unsere Objektbetreuer. Dieses vermitteln wir anhand zahlreicher Fälle aus der Praxis in Inhouse-Schulungen.

Einzelne Mitarbeiter werden zielgerichtet beispielsweise auf die Übernahme von Führungsverantwortung durch Trainings oder Einzelcoachings vorbereitet.

Aktives Gesundheitsmanagement

Die demografische Entwicklung führt in Verbindung mit einer steigenden Arbeitsbelastung dazu, dass die Arbeitskraft der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen intensiver genutzt wird. Vor diesem Hintergrund gilt es, die Ressourcen Gesundheit, Arbeitsfähigkeit und Erwerbsfähigkeit zu fördern und zu erhalten. Der Fachbereich Gesundheit & Soziales bündelt alle Maßnahmen zur betrieblichen Gesundheitsförderung und der Vereinbarkeit von Beruf und Familie unter einem Dach.

Im Bereich der betrieblichen Gesundheitsförderung werden alle Maßnahmen zur Unterstützung eines gesundheitsgerechten Verhaltens gebündelt. Insbesondere die Prävention wie auch die Stärkung von persönlichen Fähigkeiten und Kenntnissen zur aktiven Gestaltung der Gesundheit einer jeden Mitarbeiterin und eines jeden Mitarbeiters stehen dabei im Vordergrund.

Bereits seit einigen Jahren engagieren wir uns unter dem Schlagwort „**Beruf und Familie**“ verstärkt in der Familienförderung. Ziel ist es, durch ein bedarfsgerechtes Angebot auf diesem Feld die Zufriedenheit der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zu steigern.

Vergütung und Erfolgsbeteiligung

Vonovia bietet ihren Mitarbeitern eine leistungsorientierte Vergütung. Rund 50 % der Mitarbeiter werden durch die Konzernbetriebsvereinbarung „Arbeitnehmererfolgsbeteiligung“ bis zu einem maximalen Betrag von 1.600 € sowie einem Arbeitnehmeraktienprogramm an dem Unternehmenserfolg beteiligt.

Gesellschaftliches Engagement über Stiftungen

Über Stiftungen zeigt Vonovia soziales Engagement sowohl im Rahmen von Fördermaßnahmen zugunsten der Mieter oder des Mietumfeldes wie auch in sozialen Notlagen.

Mit ihrer Arbeit fördert die **GAGFAH-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 GAGFAH-Stiftung unterstützt ausschließlich gemeinnützige Arbeit.

Die **Geheimrat Huber-Stiftung** ist ein Unterstützungsverein der bisherigen Deutschen Annington. Sie hat als e.V. den satzungsmäßigen Zweck, Mitarbeiter des Unternehmens, unter Ausschluss eines Rechtsan-spruchs und mit dem Recht des jederzeitigen Wider-rufs, im Fall wirtschaftlicher Notlagen durch Geldzah-lungen zu unterstützen. Im Falle des Todes können auch unterhaltsberechtigte Hinterbliebene begünstigt werden.

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

Weitere Ausführungen zum Thema Mitarbeiter geben wir in unserem Nachhaltigkeitsbericht.

Nachhaltigkeit

Corporate Social Responsibility

Im Zentrum unserer Aufmerksamkeit steht eine langfristig stabile wirtschaftliche Entwicklung unseres Geschäfts. Das erfordert zuallererst den Werterhalt unseres Immobilienbestands und die Einhaltung unseres Leistungsversprechens gegenüber unseren Kunden. Auf dieser Grundlage erzielen wir die ange-strebte Wertsteigerung für unser Unternehmen und langfristiges Wachstum.

Aus unserem Geschäftsgegenstand, der Vermietung von bezahlbarem Wohnraum, ergibt sich für uns als Unternehmen eine besondere Verantwortung. Dies wollen wir umfassend gerecht werden: Das Bekennt-nis zur gesellschaftlichen Verantwortung steht für Vonovia im Einklang mit unserem Ziel der langfristigen Wertsteigerung.

Vonovia unternimmt umfassende Anstrengungen zur Bestandspflege und Bestandsentwicklung (In-standhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit). Dies schließt insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Wohnungen ein, womit wir gleichzeitig einen signifikanten Beitrag zum Klima-schutz leisten. Gut gedämmte Wohnungen erhöhen die Wirtschaftlichkeit und senken gleichzeitig die Nebenkosten für unsere Kunden. Die Einhaltung regu-latorischer Anforderungen des Umwelt-, Energie- und Mietrechts sind dabei stets wesentlicher Bestandteil unserer Geschäftsprozesse.

Mit unserem Geschäftsmodell verbinden sich von Natur aus sehr langfristige Planungshorizonte: Eine Immobilie wird weit über 80 Jahre genutzt, eine In-standhaltungs- oder Modernisierungsinvestition muss sich über einen Zeitraum von 15 bis 30 Jahren rech-nen. Das bedeutet, dass wir unsere Entscheidungen gut abwägen und dabei auch potenzielle langfristige Entwicklungen eingehend analysieren.

Für Vonovia hört Wohnen nicht an der Haustüre auf: Zu einer guten Wohnatmosphäre gehört auch eine lebenswerte Umgebung. Gemeinsam mit anderen gesellschaftlichen Akteuren engagieren wir uns deswegen über unsere Gebäude hinaus und setzen mit Städten, Unternehmen, Stadtplanern sowie mit Verbänden, Initiativen und nicht zuletzt mit unseren

Kunden vor Ort Impulse für die Entwicklung ganzer Quartiere.

Um unseren Kunden dauerhaft gute Qualität zu sichern zu können, nehmen wir unsere Aufgaben so weit wie möglich selbst in die Hand - über gut ausgebildete und engagierte Service-Mitarbeiter, Objektbetreuer, Handwerker und Gärtner.

Aus diesem skizzierten Nachhaltigkeitsverständnis entwickeln wir derzeit unser Nachhaltigkeitsmanagement.

Das Thema Nachhaltigkeit wird auf oberster Ebene von dem Vorsitzenden des Vorstands der Vonovia SE verantwortet. Auf Seiten des Aufsichtsrats wird das Thema im Strategie-Ausschuss begleitet und kontrol-

liert. Im nächsten Schritt planen wir die mittelfristige Ausrichtung unseres Unternehmens auf Nachhaltigkeit. Dies beinhaltet die Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie sowie die Definition entsprechender Ziele und die Festlegung daraus abgeleiteter Maßnahmen.

Anspruchsgruppen von Vonovia

Als größtes deutsches Wohnungsunternehmen stehen wir in vielfältigen Beziehungen zu unterschiedlichen Anspruchsgruppen. Unser Erfolg hängt wesentlich davon ab, wie gut unsere Unternehmensprozesse auf die Bedürfnisse dieser Stakeholder abgestimmt sind. Der Austausch mit ihnen hilft uns dabei, ihre Erwartungen aufzugreifen, Verbesserungspotenzial zu erkennen und in konkrete Maßnahmen zu überführen.

Die vier Handlungsfelder von Vonovia

Nachhaltige Unternehmensführung

- > Compliance und Anti-Korruption
- > Langfristiges Wachstum
- > Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette

Gesellschaft und Kunden

- > Bestandserhalt
- > Bezahlbare Mieten
- > Demografische Entwicklung
- > Nachhaltige Quartiersentwicklung
- > Servicequalität
- > Wohngesundheit

Umwelt

- > Abfall- und Wassermanagement
- > Energieeffizienz
- > Reduktion von Treibhausgasemissionen

Mitarbeiter

- > Aus- und Weiterbildung
- > Arbeitssicherheit und Gesundheit
- > Work-Life-Balance

Nachhaltigkeit bedeutet aber auch die langfristig ausgewogene Berücksichtigung der unterschiedlichen Anspruchsgruppen, mit denen Vonovia in Beziehung steht. Dafür stehen wir in einem regelmäßigen und wechselseitigen Austausch mit unseren Stakeholdern. Dies sind im Besonderen Kunden, Mitarbeiter, Investoren und Analysten sowie die Politik auf kommunaler, Landes- und Bundesebene. Weitere Interessengruppen sind Mieterverbände, Lieferanten und Dienstleister, Medien und Non-Governmental Organizations (NGOs). Die Interaktion ergibt sich aus den Alltags-themen, die uns mit den jeweiligen Anspruchsgruppen verbinden. Die Stakeholdergruppen stehen auf verschiedene Weise in einem Interessensbezug zu

unserem Unternehmen und üben Einfluss auf unser Unternehmen aus.

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

Unsere **Kunden** erwarten von uns eine unkomplizierte und serviceorientierte Erledigung aller Fragen und Aufgaben rund um ihr Zuhause. Wichtige Themen sind für sie eine gute Erreichbarkeit, schnelle Reaktion und Präsenz vor Ort. Dem wollen wir mit einem gut

aufeinander abgestimmten Zusammenspiel unseres zentralen Kundenservice und unseren eigenen Mitarbeitern vor Ort gerecht werden.

Den **Mieterverbänden und -initiativen** ist ein fairer Umgang in Mieterfragen sowie eine schnelle, konstruktive Lösungsfindung im Konfliktfall wichtig. Wir pflegen einen engen Kontakt zu den Mietervereinen vor Ort. Wir führen Mieterversammlungen durch und stehen Interessenvertretern bei Bedarf auch kurzfristig Rede und Antwort.

Unsere **Mitarbeiter** möchten einen attraktiven Arbeitgeber mit einem interessanten Aufgabenprofil, der sie fordert und fördert, und ein Arbeitsumfeld, das verlässlich ist. Mit unserem breit angelegten Geschäftsansatz finden unsere Mitarbeiter bei uns zahlreiche Tätigkeits- und Entfaltungsmöglichkeiten in einer zukunftssicheren Branche. Führungskräfte entwickeln wir bevorzugt aus unseren eigenen Strukturen. Darüber hinaus machen ein aktives Gesundheitsmanagement und Möglichkeiten, Beruf und Familie miteinander zu vereinbaren, uns für unsere Mitarbeiter als langfristiger Arbeitgeber interessant.

Unseren **Investoren und Analysten** ist wichtig, dass wir unser auf stabiles Wachstum und eine verlässliche Rendite ausgerichtetes Geschäftsmodell erfolgreich umsetzen und transparent darüber berichten. Wir verfolgen unsere Ziele sehr aktiv mit einer breit angelegten Strategie. In den vergangenen Jahren konnten wir die Ertragskraft unseres Portfolios über unser Property Management, unser Portfolio Management sowie über den Ausbau unserer Extension-Aktivitäten deutlich steigern. Ergänzend zu unserem Kerngeschäft prüfen wir laufend Akquisitionsmöglichkeiten.

Die **Politik** möchte, dass wir in Fragen der Quartiers- und Stadtentwicklung mit ihr zusammenarbeiten und uns als großer Marktpartner an der Lösung von gesellschaftlich relevanten Themen wie steigender Wohnungsbedarf, demografischer Wandel oder Klimawandel beteiligen. Dazu stehen wir auf kommunaler, regionaler sowie auf Bundesebene regelmäßig und umfassend im Austausch mit den Vertretern von Politik und Verbänden. Wir führen parteiübergreifende Gespräche mit Abgeordneten, beteiligen uns als Meinungsbildner an Foren und Veranstaltungen zu Immobilienfragen und initiieren Projekte mit gesellschaftlicher Relevanz, wie z.B. Projekte zur Quartiersentwicklung, Projekte zur Einbindung von Migranten

oder unsere Maßnahmen zur Schaffung von neuem Wohnraum.

Unsere **Lieferanten und Dienstleister** erwarten von uns eine partnerschaftlich geführte Geschäftsbeziehung, bei der die Interessen beider Seiten angemessen berücksichtig werden. Wir stehen im kaufmännischen, handwerklichen und anderen gewerblichen Bereichen in zahlreichen Geschäftsbeziehungen. Uns verbindet das gemeinsame Interesse, für Vonovia, unsere Kunden und die übrigen Partner sehr gute Leistungen zu erbringen.

Die **Medien** erwarten von uns Informationsbereitschaft und eine offene Kommunikationspolitik – auch in Fragen, die für unser Unternehmen unter Umständen unangenehm sind. Wir betreiben eine umfassende Pressearbeit und sind bestrebt, auch bei kurzfristigen Anlässen schnell informationsbereit zu sein. Zur angemessenen Einordnung unserer Kommunikation informieren wir uns laufend über Themen, die unser Umfeld bewegen.

Die **NGOs** und das **öffentliche Umfeld** wünschen sich von uns die wirtschaftliche und operative Beteiligung an den Themen des gesellschaftlichen Lebens. Als Corporate Citizen ist Vonovia unmittelbar in das Leben der Kommunen eingebunden, denn unser Alltag betrifft den Alltag der Menschen in unseren Quartieren und umgekehrt. Dementsprechend kooperieren wir mit zahlreichen Organisationen wie Wohlfahrtsverbänden oder kirchlichen Einrichtungen. Wir beteiligen uns an Schulprojekten, unterhalten Spielplätze und unterstützen über unsere drei Stiftungen Sportvereine und soziale Einrichtungen. Darüber hinaus binden wir auch bei der Entwicklung neuer Dienstleistungen öffentliche Organisationen ein.

Für Vonovia hat die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten entlang der **Wertschöpfungskette** und im Rahmen der Unternehmensentscheidungen einen hohen Stellenwert. Vonovia möchte dies gegenüber Mitarbeitern, Kunden, Aktionären, Geschäftspartnern und sonstigen Anspruchsgruppen im gesellschaftlichen Kontext durch den **Nachhaltigkeitsbericht** transparent zum Ausdruck bringen.

Nachhaltigkeitsbericht

Vonovia hat im Oktober 2016 den ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht und damit die Grundlage für die zukünftige Nachhaltigkeitsberichterstattung von Vonovia gelegt. Dieser erscheint somit noch vor der zu erwartenden gesetzlichen Verpflichtung zur Offenlegung nicht-finanzialer Informationen. Die künftigen Anforderungen an eine Erklärung des Unternehmens zu den nicht-finanziellen Aspekten Umweltbelange, Mitarbeiter-, Diversitäts- und Sozialbelange einschließlich Arbeits- und Gesundheitsschutz, Menschenrechte sowie Korruptions- und Bestechungsbekämpfung werden durch den zukünftig eigenständigen Vonovia Nachhaltigkeitsbericht losgelöst von der Lageberichterstattung erfüllt werden. Als Maßstab hierfür dient der sogenannte G4-Leitfaden der GRI – Global Reporting Initiative sowie die Best Practise Recommendation der EPRA zum Corporate Social Responsibility Reporting. Es ist das erklärte Ziel der Unternehmensleitung, die Nachhaltigkeitsberichterstattung in den kommenden Jahren weiter auszubauen und zu verfeinern.

Wenngleich sich die Berichterstattung im Lagebericht vornehmlich der Finanzberichterstattung an die Anspruchsgruppe Investor und Analyst richtet, gewinnt die Transparenz über die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten für Investitionsentscheidungen zunehmend an Bedeutung.

Wir haben die Nachhaltigkeitsaspekte identifiziert, die im Zusammenhang mit unseren Geschäftsaktivitäten für uns wesentlich sind und mit denen wir uns zukünftig strukturiert befassen wollen. Im Verlauf der kommenden Jahre werden wir unsere Berichterstattung weiter ausbauen und verfeinern. Dazu zählt auch, dass wir uns in Verbindung mit unserem Operativgeschäft Ziele setzen.

Wirtschaftsbericht

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Expansionstempo der deutschen Wirtschaft zieht im 4. Quartal 2016 wieder an

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) erlebt Deutschland seit drei Jahren einen ungewöhnlich ausgedehnten Aufschwung. Im 1. Halbjahr 2016 zog die Wirtschaftsleistung merklich an, wobei dem 1. Quartal 2016 mit einer Veränderung von 0,7% zum Vorquartal ein deutlich schwächeres 2. Quartal 2016 (0,4%) folgte. Die nachlassende Bauaktivität im Frühjahr sei laut IfW vor allem eine Reaktion auf eine witterungsbedingt sehr kräftige Expansion im Winter gewesen. Gleichwohl wies die rückläufige Wertschöpfung beim verarbeitenden Gewerbe auf eine ruhigere wirtschaftliche Gangart hin. Die zur Jahresmitte sehr verhaltenen Auftragseingänge für die Industrie und die spürbare Eintrübung des Geschäftsklimas hatten ein schwächeres Wachstum im 3. Quartal 2016 mit 0,2% nach sich gezogen, während das 4. Quartal 2016, auch dank zunehmender Aufträge aus Ländern außerhalb des Euroraums, mit voraussichtlich 0,6% wieder erheblich anzug. Das IfW rechnet daher für 2016 mit einer Zunahme des Bruttoinlandsprodukts (BIP) preisbereinigt um voraussichtlich 1,9%, während die Bundesregierung in ihrer Herbstprojektion ein Wachstum von 1,8% erwartete, diese inzwischen jedoch auch auf 1,9% angehoben hat.

Die binnengewirtschaftlichen Auftriebskräfte bleiben trotz des Dämpfers im 2. Quartal 2016 die Stütze des Aufschwungs. Die Binnenkonjunktur konnte

bereits im 3. Quartal 2016 an ihr zuvor verzeichnetes hohes Expansionstempo anknüpfen, berichtet das IfW. Aufgrund der äußerst anregenden Rahmenbedingungen wies die Bauaktivität mit Auslaufen der witterungsbedingten Schwankungen einen weiter aufwärtsgerichteten Trend auf und hat im 4. Quartal 2016 den Jahreshöhepunkt erreicht. Der private Konsum expandierte lebhaft, angetrieben von hohen Realeinkommenszuwachsen aufgrund der guten Arbeitsmarktlage, kräftig steigenden monetären Sozialleistungen und – noch – geringen Preisanstiegen. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die preisdämpfenden Effekte hinsichtlich der Ölpreise nachlassen und die Verbraucherpreise wieder anziehen dürften.

Die Ausrüstungsinvestitionen sind im Sommerhalbjahr spürbar zurückgegangen, was vornehmlich auf die weltweit hohe politische Unsicherheit zurückzuführen ist. Dazu zählen vor allem die künftige Ausrichtung der US-amerikanischen Politik, die Folgen des Brexit-Votums, die Vorkommnisse in der Türkei und ihre Auswirkungen auf die Beziehungen zur EU sowie die Folgen des Verfassungsreferendums in Italien. Dennoch scheinen diese Unsicherheiten die deutsche Wirtschaft bislang in ihrem Wachstum nicht wesentlich geschwächt zu haben, zumal – wenn auch nur moderat – die Ausrüstungsinvestitionen im 4. Quartal 2016 wieder aufwärts gerichtet sind.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist nach wie vor expansiv. Der Hauptrefinanzierungssatz liegt weiterhin bei null Prozent. Die US-Notenbank hingegen hat den Leitzins im Dezember 2016 um 0,25 Prozentpunkte angehoben. Damit liegt dieser

künftig in einer Spanne zwischen 0,50 und 0,75 %, was jedoch immer noch einer lockeren Geldhaltung entspricht und von den Märkten bereits im Vorfeld antizipiert wurde.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes nahm die Zahl der Erwerbstäigen 2016 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahreswert um 429.000 Personen bzw. 1,0 % zu, während die Steigerung im Vorjahr bei 395.000 Erwerbstäigen bzw. 0,9 % lag. Damit hat das Niveau der Beschäftigung einen Höhepunkt seit der Wiedervereinigung 1990 erreicht. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen belief sich laut Bundesagentur für Arbeit im Dezember 2016 auf 5,8 % und war damit 0,3 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Die Nachfrage nach neuen Mitarbeitern bleibt hoch und die Auswirkungen der Einführung des Mindestlohns im Jahr 2015 scheinen relativ überschaubar zu sein: Die Anzahl der Minijobber ist gesunken, die Anzahl der Erwerbstäigen mit Nebenjobs hat sich hingegen erhöht.

Während sich die Verbraucherpreisentwicklung im vergangenen Jahr und in der ersten Jahreshälfte 2016 auf vergleichsweise niedrigem Niveau eingependelt hat, ist die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – zum Jahresende angestiegen und hat im Dezember 2016 mit voraussichtlich 1,7 % einen Höchststand seit Juli 2013 erreicht. Die durchschnittliche Jahresteuerungsrate lag mit 0,5 % etwas höher als im Vorjahr (0,3 %). Dämpfend wirkten nach wie vor Preisrückgänge bei Haushaltsenergien (mit Ausnahme von Strom) und Kraftstoffen, steigernd dagegen Nahrungsmittel, Tabak- und Schreibwaren.

Wohnungsmarkt

Angebotsmieten und Angebotspreise steigen

Wie schon im Vorjahr steigen seit Jahresbeginn 2016 die Angebotsmieten weiter stetig an, bundesweit laut IMX, dem Preisindex des Immobilienportals ImmobilienScout24, im Dezember 2016 um 5,8 Prozentpunkte (bzw. 4,7 %) gegenüber dem Vorjahr. Der Eigentumswohnungsmarkt war laut ImmobilienScout24 durch extreme Preisentwicklungen gekennzeichnet. Die Zuwächse fielen entsprechend spürbar stärker als bei den Mieten aus. Die Preise für Neubauwohnungen erhöhten sich laut IMX im Vergleich zum Vorjahresmonat zuletzt im Dezember 2016 um 13,0 Prozentpunkte (bzw. 8,6 %). Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand verteuerten sich im gleichen

Zeitraum um 19,6 Prozentpunkte (bzw. 13,8 %). Diese Entwicklungen seien Ausdruck des niedrigen Zinsniveaus und der stark angespannten Wohnungsmärkte insbesondere in den Metropolregionen in Deutschland. Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser koppeln sich immer weiter von der Mietpreisentwicklung ab, berichtet das unabhängige Forschungsinstitut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B). Dabei gewinne laut F+B der Trend der letzten Jahre noch an Dynamik und dokumentiere den anhaltenden Boom der Wohnimmobilie als Anlageobjekt, und dies zunehmend unabhängig von real erzielbaren Mieten.

Investoreninteresse am deutschen Wohninvestmentmarkt ungebrochen

Im Jahr 2016 wurden auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt rund 13,7 Mrd. € im Handel mit Wohnpaketen und Wohnanlagen umgesetzt, berichtet das Immobilienberatungsunternehmen CBRE. In der Auswertung sind Paketgeschäfte ab 50 Wohneinheiten erfasst. Der Transaktionsumsatz liegt zwar deutlich unter dem Rekordergebnis von rund 23,3 Mrd. € im Vorjahr, übertrifft aber dennoch knapp den Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Das sehr starke Jahresabschlussquartal, in dem fast die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens 2016 realisiert wurde, verdeutlicht laut CBRE eindrucksvoll das ungebrochene Interesse der nationalen und zunehmend auch der internationalen Investoren am deutschen Wohninvestmentmarkt. Bei bestehender Angebotsknappheit und Ausweichbewegungen in Neubauentwicklungen war laut CBRE ein weiterer Preisanstieg zu verzeichnen. Rund drei Viertel des Transaktionsvolumens entfielen auf Bestandsportfolios. Das investierte Volumen in Projektentwicklungen stieg erneut an und war für 25 % am Transaktionsvolumen verantwortlich. Neben Projektentwicklungen rücken auch Studentenwohnanheime zunehmend in den Fokus der Investoren. Für 2017 rechnet CBRE mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen im zweistelligen Milliardenbereich.

Zuwanderung treibt Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerungszahl Deutschlands ist vor rund sechs Jahren das letzte Mal gesunken. Hatten Eurokrise, Arbeitnehmerfreizügigkeit für die osteuropäischen EU-Staaten und Flüchtlinge aus Kriegs- und Krisenregionen schon seit 2010 zu einem Bevölkerungsanstieg in Deutschland beigetragen, nahm die Zahl der Flüchtlinge insbesondere im 2. Halbjahr 2015 sprunghaft zu und verstärkt seither die Zuwanderung. Getrieben

wird laut GdW insbesondere die Wohnungsnotfrage in den Großstädten. Auch für die kommenden Jahre werde mit hoher Zuwanderung gerechnet. Der aus der Flüchtlingszuwanderung Anfang 2015 bis Mitte 2016 resultierende Wohnungsbedarf beträgt laut GdW geschätzt 260.000 Wohnungen. In den Universitätsstädten führen zudem steigende Studentenzahlen bereits seit einigen Jahren zu kurzfristigen Anspannungen auf den Wohnungsmärkten. Laut GdW suchen der überwiegende Teil der Studierenden wie auch andere einkommensschwache Haushalte Wohnungen im unteren Preissegment. Die Nachfrage richtet sich dabei auf preisgünstige kleine Wohnungen oder für Wohngemeinschaften geeignete Wohnungen. Analysen zur Binnenwanderung verdeutlichen steigende Disparitäten auf den Wohnungsmärkten. Während rund 30 „Schwarmstädte“ laut GdW überproportional von der Binnenwanderung profitieren, verlieren praktisch alle Landkreise im ländlichen Raum Einwohner.

Gesamtentwicklung des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2016 konnten wir unsere führende Marktposition halten und unsere erfolgreiche Geschäftsstrategie weiter fortsetzen. Alle wichtigen operativen Kennzahlen haben sich hervorragend entwickelt und wir sind mit unserem Angebot an Dienstleistungen für unsere Kunden sehr gut vorangekommen.

In diesem Jahr ist deutlich geworden: Der umfassende Blick auf das Thema Wohnen erweist sich als richtig. Unsere Strategie, den Kunden und seine Bedürfnisse in den Mittelpunkt zu stellen, zahlt sich aus. Unsere Dienstleistungen werden von unseren Kunden angenommen wie die Ergebnisse im Segment Extension zeigen.

Bei der Kundenzufriedenheit sind wir insgesamt sehr gut unterwegs. Um unserem Anspruch an mehr Kundenzufriedenheit gerecht zu werden, haben wir Anfang des Jahres unseren Kundenservice um den Standort Dresden erweitert. Im Sommer sind die Kollegen aus Bochum, Mülheim und Essen in das neue Kundenservicecenter nach Duisburg umgezogen. Das war ein wichtiger Schritt für den gesamten Kundenservice, um diesen Bereich zukunftsorientiert aufzustellen. Mit zwei modernen, starken Standorten können wir betriebliche Abläufe besser organisieren, um alle Anliegen unserer Kunden zu bedienen. Auch

in Spitzenzeiten sind wir für unsere Kunden stets gut erreichbar.

Unser Wohnungsbestand hat im Geschäftsjahr 2016 weiter an Wert gewonnen. Zum einen tragen unsere Investitionen Früchte. Rund eine Milliarde Euro haben wir seit dem Börsengang in die Bestände investiert und damit die Qualität unserer Wohnungen und Gebäude deutlich verbessert. Zum anderen wirkt sich unser aktives Portfolio-Management sehr positiv aus. Durch Zukäufe in wachstumsstarken Regionen wie in Baden-Württemberg oder Bayern sind wir an Standorten mit Potenzial noch stärker präsent. Gleichzeitig haben wir den Anteil unserer Bestände in weniger attraktiven Regionen durch Verkäufe deutlich reduziert.

Gesellschaftspolitisch war in diesem Jahr die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ein bestimmendes Thema. Viele Menschen ziehen derzeit in die großen Städte. Gleichzeitig suchen Flüchtlinge verstärkt nach Wohnungen in den Metropolen. Als größter Vermieter nehmen wir unsere Verantwortung wahr und helfen den Kommunen ganz pragmatisch bei der Vermittlung von Wohnungen.

Notwendig ist aber auch der Bau neuer Wohnungen. Wir haben uns intensiv damit beschäftigt, wie wir günstig neue und bezahlbare Wohnungen bauen können. Aus unserer Sicht ist die standardisierte Bauweise eine gute Lösung. Neben Dachaufstockungen haben wir deswegen in einem Pilotprojekt in Bochum einen Neubau in serieller Bauweise erfolgreich fertiggestellt und ein ehrgeiziges Neubauprogramm aufgelegt. Das modulare Bauen ermöglicht es uns, die Baukosten gering zu halten und Wohnungen zu bezahlbaren Mieten anzubieten. Wir sind davon überzeugt, dass Qualität und Kostenbewusstsein sich nicht ausschließen und wir mit der Bereitstellung von neuem, bezahlbaren Wohnraum eine besondere gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen können. Mit innovativen Neubaulösungen in serieller Bauweise untermauern wir zudem unseren Anspruch als Impulsgeber für die Branche.

Mit diesen strategischen Maßnahmen haben wir 2016 unsere führende Position als bundesweit aufgestelltes Unternehmen in der deutschen Immobilienwirtschaft weiter gefestigt. Wir gehen also gut aufgestellt in das nächste Jahr. 2017 warten weitere Herausforderungen auf uns, die wir mit den beschriebenen Maßnahmen

und dem herausragenden Einsatz unserer Mitarbeiter ganz sicher bewältigen werden.

Wesentliche Ereignisse

Im 1. Quartal 2016 haben wir mit Wirkung zum 1. Januar 2016 ein Immobilienportfolio von 2.413 Wohneinheiten in unser Portfolio übernommen. Die Wohnungsbestände dieses Portfolios sind über sechs Bundesländer verteilt. Rund 40 % der Bestände befinden sich in Baden-Württemberg.

Zum 9. Februar 2016 endete das öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG. Zu diesem Zeitpunkt hatten weniger Aktionäre der Deutsche Wohnen AG für das Übernahmeangebot von Vonovia votiert, als dies nach den Übernahmebedingungen notwendig gewesen wäre, sodass die Übernahme nicht zum Tragen kam.

Mit Wirkung zum 31. März 2016 haben wir ein Immobilienportfolio von 13.570 Wohneinheiten an die LEG-Gruppe veräußert.

Im 2. Quartal 2016 haben wir unser Portfolio mit weiteren Paketverkäufen mit einem Volumen von 2.913 Einheiten optimiert. Der größte Paketverkauf mit 1.486 Wohnungen erfolgte zum 30. Juni 2016 und beinhaltet im Wesentlichen Wohnungen in Norddeutschland.

An unserem neuen Standort in Dresden haben wir Räumlichkeiten für unseren lokalen Kundenservice mit rund 3.100 m² für rund 300 Mitarbeiter bezogen.

Im Zuge der Finanzierungsaktivitäten des Geschäftsjahres 2016 wurden die im Oktober 2015 abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte vertragskonform aufgelöst.

Mit Wirkung zum 10. Juni 2016 erfolgte die Begebung von Anleihen im Rahmen unseres EMTN-Programms in Höhe von 1,0 Mrd. €.

Im 3. Quartal 2016 haben wir einige wichtige Finanzierungstransaktionen getätigt und den Aktionären der conwert Immobilien Invest SE, Wien, ein öffentliches Übernahmeangebot angekündigt.

Zunächst wurde im Juli 2016 der Euro-Bond aus dem Juli 2013 in Höhe von 700 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Im August 2016 wurde eine aus der GAGFAH-Übernahme stammende CMBS-Finanzierung in Höhe von 1,8 Mrd. € vorzeitig zurückgeführt.

Am 5. September 2016 veröffentlichte Vonovia die Absicht, den Aktionären der conwert ein Übernahmeangebot für den Erwerb sämtlicher conwert-Aktien zu unterbreiten.

Im September 2016 wurde eine sogenannte Floating-Rate-Note unter dem EMTN-Programm im Rahmen einer Privatplatzierung in Höhe von 500 Mio. € begeben.

Darüber hinaus bezogen wir im 3. Quartal 2016 in Duisburg unser zweites lokales Kundencenter, das für rund 650 Mitarbeiter Platz bietet, die bisher an unterschiedlichen Standorten gearbeitet hatten.

Des Weiteren haben wir im Rahmen eines Paketverkaufes 1.204 Einheiten in Bayern veräußert.

Im 4. Quartal 2016 haben wir am 17. November 2016 unser öffentliches Übernahmeangebot für conwert-Aktien gestartet. Gemäß den Bedingungen der Angebotsunterlage bietet Vonovia eine Barzahlung in Höhe von 16,16 € je conwert-Aktie. Alternativ bietet Vonovia 0,496645 neue Vonovia Aktien je conwert-Aktie. Dies entspricht dem ursprünglich angekündigten Umtauschverhältnis von 74 Vonovia Aktien je 149 conwert-Aktien. Zum Berichtsstichtag haben 71,54 % der Aktionäre das Angebot angenommen. Somit waren die Übernahmeanstrengungen erfolgreich und im Verlauf von 2017 kann die Integration der conwert planmäßig beginnen.

Am 28. November 2016 wurde die zweite aus der GAGFAH-Übernahme stammende CMBS-Finanzierung in Höhe von 597 Mio. € vorzeitig zurückgeführt.

Am 6. Dezember 2016 erfolgte die Begebung einer Anleihe in Höhe von 1,0 Mrd. € mit einer Laufzeit von acht Jahren und einem Zinssatz von 1,25 %. Der Erlös wird zur Finanzierung der Barkomponente der conwert-Akquisition verwendet.

Geschäftsentwicklung 2016 im Überblick

Unsere Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2016 war insgesamt sehr erfolgreich. Dies zeigen auch unsere wesentlichen Steuerungskennzahlen.

Generell ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen 2016 alle in 2015 getätigten Akquisitionen mit einem Ergebnisbeitrag der Monate Januar bis Dezember 2016 enthalten sind. Dem stehen die Ge-

schäftszahlen des Vorjahres gegenüber, in denen die GAGFAH nur mit einem Ergebnisbeitrag für die Monate März bis Dezember 2015, die Franconia mit einem Ergebnisbeitrag für die Monate April bis Dezember 2015 und die SÜDEWO mit einem Ergebnisbeitrag für die Monate Juli bis Dezember 2015 berücksichtigt sind.

Im Einzelnen stellen sich unsere Steuerungskennzahlen auf Gesamtkonzernebene (bedeutsamste Steuerungskennzahlen i. S. d. DRS 20) wie folgt dar:

	Ist 2015	Letzte Prognose 2016 Zwischenfinanzbericht Q3 2016	Ist 2016
Bereinigter NAV/Aktie	24,19 €	rd. 30 €	30,75 €
EPRA NAV/Aktie	30,02 €	rd. 36 €	36,58 €
FFO 1	608,0 Mio. €	rd. 760 Mio. €	760,8 Mio. €
FFO 1/Aktie	1,30 €	rd. 1,63 €	1,63 €
CSI	Steigerung um 2,8 %	Steigerung um mehr als 5 %	Steigerung um 8,0 %

Der **bereinigte NAV** pro Aktie lag mit 30,75 € in 2016 27,1% über dem Vorjahreswert von 24,19 € und 2,5% über dem zuletzt prognostizierten Wert von rund 30 €. Dies entspricht einem EPRA NAV pro Aktie von 36,58 € (2015: 30,02 €, letzte Prognose rd. 36 €). Maßgeblich für diesen Anstieg war das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von 3.236,1 Mio. € (2015: 1.323,5 Mio. €).

Das **FFO 1** stieg 2016 um 152,8 Mio. € auf 760,8 Mio. € (2015: 608,0 Mio. €) an und lag damit leicht über dem zuletzt prognostizierten Wert von rund 760 Mio. €. Dies entspricht einem FFO 1 pro Aktie von 1,63 € (2015: 1,30 €, letzte Prognose rd. 1,63 €). Zu dem FFO-Anstieg hat im Wesentlichen das verbesserte bereinigte EBITDA Operations beigetragen. Es stieg um 136,4 Mio. € von 957,6 Mio. € in 2015 auf 1.094,0 Mio. € an. Der Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse (FFO-Zins) lag 2016 mit -322,7 Mio. € 4,9% unter dem Vergleichswert des Vorjahrs von -339,4 Mio. € und damit leicht über dem zuletzt prognostizierten Wert von rund -320 Mio. €.

Auch unsere Kundenzufriedenheit konnten wir weiter verbessern. Die für 2016 geplante Steigerung des **CSI** um mehr als 5% konnte mit einer Steigerung von 8% übererfüllt werden.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung, des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils und der durch die ratinggestützten Anleihefinanzierungen gewonnenen Finanzierungsflexibilität mit Blick auf organisches wie auch externes Wachstum als höchst positiv dar. Kontinuierliche Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

Ertragslage

Die positive Gesamtentwicklung des Konzerns im Geschäftsjahr 2016 spiegelt sich auch in einer positiven Entwicklung der Ertragslage wider. Die im Jahresverlauf des Vorjahres zu unterschiedlichen Zeitpunkten erworbenen Teilportfolios der GAGFAH, Franconia und SÜDEWO sind im Berichtsjahr 2016 erstmalig mit einem vollständigen Geschäftsjahresvolumen enthalten. Hinsichtlich der unterschiedlichen zeitlichen Einbeziehung der Ergebnisbeiträge der 2015 erworbenen Teilportfolios verweisen wir auf die Ausführungen im vorgelagerten Kapitel Gesamtentwicklung des Geschäfts.

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia im Jahr 2016 und deren Werttreiber.

Wesentliche Kennzahlen zur Ertragsentwicklung

in Mio. €	2016	2015
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	2.209,3	2.063,5
davon Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.538,1	1.414,6
Bereinigtes EBITDA Operations	1.094,0	957,6
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung*	1.046,2	924,4
Bereinigtes EBITDA Extension	57,0	37,6
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-9,2	-4,4
FFO 1	760,8	608,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	1.227,9	726,0
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	92,5	71,1
Bereinigtes EBITDA*	1.186,5	1.028,7
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	6,02	5,75
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	333.381	357.117
Leerstandsquote in %	2,4	2,7
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung (€/m ²)	36,18	33,04
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m ²)	14,88	15,92
davon Modernisierung (€/m ²)	21,30	17,12
Anzahl erworbener Einheiten	2.815	168.632
Anzahl verkaufter Einheiten	26.631	15.174
davon Verkäufe Privatisierung	2.701	2.979
davon Verkäufe Non-Core	23.930	12.195
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	7.437	6.368

* Ausgliederung der Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen aus dem bereinigten EBITDA, Korrektur des Wertes 2015 um 0,4 Mio. €. Neue Zuordnung zu FFO-Zinsen

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung entwickelten sich im Geschäftsjahr 2016 entsprechend unseren Erwartungen positiv und betragen insgesamt 2.209,3 Mio. € (2015: 2.063,5 Mio. €). Maßgeblich für diesen Anstieg war die Entwicklung der Mieteinnahmen im Segment Bewirtschaftung. Sie stiegen im Wesentlichen durch die im Laufe des Jahres 2015 getätigten Akquisitionen und ihrem nur anteiligen Einbezug im Jahr 2015 von 1.414,6 Mio. € auf 1.538,1 Mio. € in 2016 an. Die Leerstandsquote lag bei niedrigen 2,4 %

zum Jahresende 2016 (2015: 2,7 %). Zum Jahresende 2016 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 333.381 eigenen Wohnungen (2015: 357.117). Dabei haben wir im Laufe des Jahres 2016 insgesamt 26.631 Einheiten verkauft (2015: 15.174) und 2.815 Einheiten (2015: 168.632) akquiriert.

Zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung trugen 2016 das GAGFAH-Portfolio mit 814,0 Mio. € (März bis Dezember 2015: 702,5 Mio. €), das Franconia-Portfolio mit 28,1 Mio. € (April bis Dezember 2015: 21,1 Mio. €) und das SÜDEWO-Portfolio mit 128,8 Mio. € (Juli bis Dezember 2015: 68,3 Mio. €) bei.

Das bereinigte EBITDA Operations stieg um 14,2 % von 957,6 Mio. € im Geschäftsjahr 2015 auf 1.094,0 Mio. € in 2016 an. Dazu haben beide Segmente, Bewirtschaftung und Extension, positiv beigetragen. Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung stieg um 13,2 % von 924,4 Mio. € in 2015 auf 1.046,2 Mio. € an. Das bereinigte EBITDA Extension stieg um 51,6 % von 37,6 Mio. € in 2015 auf 57,0 Mio. € in 2016 an. Im Segment Extension machte sich insbesondere der weitere Ausbau unserer Handwerkerorganisation positiv bemerkbar. Im Geschäftsjahr 2016 lag die Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung pro Quadratmeter Wohnfläche insgesamt mit 36,18 € 9,5 % über dem Vorjahreswert von 33,04 €. Der auf Modernisierung entfallende Anteil stieg von rund 52 % in 2015 auf rund 59 % in 2016 deutlich an. Die Konsolidierungseffekte, die wir im bereinigten EBITDA Sonstiges darstellen, lagen 2016 bei -9,2 Mio. € (2015: -4,4 Mio. €).

Das FFO 1 stieg von 608,0 Mio. € in 2015 um 25,1 % auf 760,8 Mio. € in 2016 an. Die in das FFO 1 einfließenden FFO-Zinsen lagen 2016 bei -322,7 Mio. € (2015: -339,4 Mio. €), die laufenden Ertragsteuern FFO 1 bei -10,5 Mio. € (2015: -10,2 Mio. €).

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betrugen im Geschäftsjahr 2016 1.227,9 Mio. € (2015: 726,0 Mio. €). Maßgeblich für diesen Anstieg war die deutliche Steigerung der Verkäufe von insgesamt 15.174 Einheiten in 2015 auf 26.631 Einheiten in 2016. Dies ist im Wesentlichen auf die Forcierung der Verkäufe im Non-Core-Bereich zurückzuführen. Diese stiegen von 12.195 Einheiten in 2015 auf 23.930 Einheiten im Geschäftsjahr 2016 an.

Zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien trugen 2016 das GAGFAH-Portfolio mit 290,3 Mio. € (März bis Dezember 2015: 259,6 Mio. €), das Franconia-Portfolio mit 7,0 Mio. € (April bis Dezember 2015: 5,4 Mio. €) und das SÜDEWO-Portfolio mit 10,5 Mio. € (Juli bis Dezember 2015: 0,2 Mio. €) bei.

Das bereinigte EBITDA Vertrieb stieg im Wesentlichen aufgrund des gesteigerten Verkaufsvolumens um 30,1% von 71,1 Mio. € in 2015 auf 92,5 Mio. € in 2016 an.

Insgesamt lag das **bereinigte EBITDA** von Vonovia 2016 mit 1.186,5 Mio. € 15,3 % über dem Vorjahreswert von 1.028,7 Mio. €.

Zum Jahresende 2016 beschäftigte Vonovia 7.437 Mitarbeiter (2015: 6.368), davon entfallen 3.765 Mitarbeiter auf die Handwerkerorganisation (2015: 2.568).

Bewirtschaftung

Nach erfolgreicher Integration der im Vorjahr erworbenen Teilportfolios der GAGFAH, Franconia und SÜDEWO in das Vonovia Immobilienportfolio entwickelte sich unser **Segment Bewirtschaftung** im Geschäftsjahr 2016 sehr positiv. Erstmals sind die genannten Teilportfolios in 2016 mit einem vollständigen Geschäftsjahresvolumen enthalten.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

in Mio. €	2016	2015
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.538,1	1.414,6
Aufwendungen für Instandhaltung	-247,4	-242,2
Operative Kosten*	-244,5	-248,0
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	1.046,2	924,4

* Korrektur Bewirtschaftungskosten 2015 von vormals -247,6 Mio. € auf -248,0 Mio. € operative Kosten, wegen Ausgliederung von Finanzerträgen aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen aus dem bereinigten EBITDA im Reporting 2016

Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung verbesserte sich von 924,4 Mio. € in 2015 um 13,2% auf 1.046,2 Mio. € in 2016.

Die **Mieteinnahmen** im Segment Bewirtschaftung stiegen von 1.414,6 Mio. € in 2015 um 8,7% auf 1.538,1 Mio. € in 2016 an. Dazu trugen das GAGFAH-Portfolio mit 562,5 Mio. € (März bis Dezember 2015: 479,3 Mio. €), das Franconia-Portfolio mit 19,6 Mio. €

(April bis Dezember 2015: 14,5 Mio. €) und das SÜDEWO-Portfolio mit 104,6 Mio. € (Juli bis Dezember 2015: 52,3 Mio. €) bei. Lässt man den Zugang der akquirierten Portfolios der GAGFAH, Franconia, SÜDEWO und das Ankaufsportfolio aus dem 1. Quartal 2016 unberücksichtigt, lagen die Mieteinnahmen verkaufsbedingt mit 838,0 Mio. € in 2016 leicht unter dem Niveau des Vorjahrs von 868,4 Mio. €.

Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter stieg von 5,75 €/m² per Dezember 2015 um 4,7% auf 6,02 €/m² per Dezember 2016 an. Per Ende Dezember 2016 gingen der GAGFAH-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,74 €/m² (Ende Dezember 2015: 5,55 €/m²), der Franconia-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 6,07 €/m² (Ende Dezember 2015: 5,89 €/m²) und der SÜDEWO-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 7,04 €/m² (Ende Dezember 2015: 6,87 €/m²) in den Konzernwert ein. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter auf like-for-like-Basis (inkl. GAGFAH, Franconia und SÜDEWO) lag bei 6,01 €/m² Ende 2016. Dies entspricht einer Steigerung von 3,3% im Vergleich zu 5,82 €/m² Ende 2015.

Unsere Leerstandsquote haben wir im Berichtszeitraum 2016 weiter reduziert. Sie entwickelte sich von 2,7% Ende 2015 auf 2,4% Ende 2016. Diese Entwicklung wirkte sich ebenfalls positiv auf die Mieteinnahmen aus. Analog dazu ging die EPRA-Leerstandsquote von 2,5% Ende 2015 auf 2,2% Ende 2016 zurück.

Im Geschäftsjahr 2016 konnten wir wie geplant unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie konsequent weiter fortsetzen. Die **Aufwendungen für Instandhaltung** betrugen in 2016 247,4 Mio. € und lagen im Wesentlichen akquisitionsbedingt 2,1% über den Instandhaltungsaufwendungen in 2015 von 242,2 Mio. €.

In 2016 entfielen 94,4 Mio. € Aufwendungen für Instandhaltungen auf das GAGFAH-Portfolio (März bis Dezember 2015: 82,3 Mio. €), 3,6 Mio. € auf das Franconia-Portfolio (April bis Dezember 2015: 3,4 Mio. €) und 11,9 Mio. € auf das SÜDEWO-Portfolio (Juli bis Dezember 2015: 3,9 Mio. €). Die Aufwendungen für Instandhaltung im Teilportfolio ohne die akquirierten Portfolios GAGFAH, Franconia und SÜDEWO lagen 2016 hauptsächlich verkaufsbedingt mit 137,5 Mio. € rund 10 % unter dem Vergleichswert 2015 von 152,6 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2016 haben wir unser werterhöhendes Modernisierungsprogramm

ausgehend von einem Volumen von 355,6 Mio. € im Vorjahr um 32,8% auf 472,3 Mio. € gesteigert. Inklusive substanzwahrender Investitionen in Höhe von 72,7 Mio. € (2015: 88,5 Mio. €) haben wir somit in 2016 ein Gesamtvolume von 792,4 Mio. € (2015: 686,3 Mio. €) an Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen in unsere Immobilienbestände investiert.

Die im Segment Bewirtschaftung dargestellten substanzwahrenden Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen lassen sich in Summe im Wesentlichen überleiten aus den ausgewiesenen aktivierten Modernisierungskosten für Investment Properties, zuzüglich der Zwischengewinne der leistungserbringenden/-koordinierenden eigenen Handwerkerorganisation. Als substanzwährende Investitionen werden jene aktivierungsfähigen Ausgaben verstanden, die zur Werterhaltung des Immobilienbestands beitragen. Als Modernisierungsmaßnahmen werden jene aktivierungsfähigen Ausgaben verstanden, die zu einer Werterhöhung des Immobilienbestands beitragen.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	2016	2015
Instandhaltungsaufwand	247,4	242,2
Substanzwährende Investitionen	72,7	88,5
Modernisierung	472,3	355,6
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen*	792,4	686,3

* Inkl. konzerninterne Gewinne 2016: 45,5 Mio. € (davon 1,1 Mio. € substanzwährende Investitionen, davon 8,7 Mio. € Modernisierung); 2015: 31,0 Mio. € (davon 1,0 Mio. € substanzwährende Investitionen, davon 3,8 Mio. € Modernisierung), Neubau 2016: 13,9 Mio. € (2015: 1,5 Mio. €)

Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der Quadratmeter an Wohnfläche bedeutet dies Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von 36,18 €/m² im Berichtszeitraum 2016 (2015: 33,04 €/m²).

Im Geschäftsjahr 2016 lagen die **operativen Kosten** im Segment Bewirtschaftung mit -244,5 Mio. € trotz erfolgter Akquisitionen 1,4 % unter dem Vorjahreswert von -248,0 Mio. €.

Extension

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir im **Segment Extension** unsere Strategie erfolgreich fortgesetzt und unsere Services rund um die Immobilie ausgebaut. Insbesondere haben wir unsere Leistungen der Handwerkerorganisation gesteigert. Damit haben wir auch maßgeblich zu einer Verbesserung unseres Immobilienbestands beigetragen.

Als Deutschlands größter Hausverwalter ist unsere Tochtergesellschaft Vonovia Immobilien-Treuhand GmbH bundesweit an 22 Standorten vertreten und für die immobilientreuhänderische Verwaltung von rund 76.000 Eigentumswohnungen verantwortlich.

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir im Segment Extension unsere Ertragskraft weiter verbessert. Die im Segment Extension ausgewiesenen Erträge beinhalten die gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, Mieteinnahmen aus Drittbelebung und Erträge aus Beteiligungen sowie sonstige betriebliche Erträge, soweit sie auf die oben genannten Geschäftsaktivitäten entfallen, sowie interne Erträge aus den durch die Handwerkerorganisation erbrachten oder koordinierten Leistungen gegenüber den immobilienhaltenden Gesellschaften des Konzerns. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Segmenterträge Extension insgesamt um 98,6% von 428,7 Mio. € auf 851,2 Mio. € im Berichtszeitraum 2016 an. Dazu hat maßgeblich unsere Handwerkerorganisation beigetragen, die für das Gesamtportfolio von Vonovia die Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen selbst durchführt oder koordiniert. Seit Beginn des Geschäftsjahrs 2016 werden sämtliche Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen über die Deutsche TGS koordiniert, auch wenn Leistungen an Nachunternehmer weitervergeben werden. Im Geschäftsjahr 2016 konnten wir die Produktionsleistung (i.W. Gesamtleistung abzüglich Nachunternehmer- und Materialkosten) unserer Handwerkerorganisation massiv ausbauen.

Die operativen Kosten im Segment Extension lagen mit -794,2 Mio. € in 2016 rund 103 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von -391,1 Mio. €. Die im Segment Extension ausgewiesenen operativen Kosten beinhalten die gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Material- und Personalaufwendungen, sonstige betriebliche Aufwendungen, soweit sie auf die oben genannten Geschäftsaktivitäten entfallen, sowie interne Aufwendungen aus den durch die Handwerkerorganisation erbrachten oder koordinierten Leistungen gegenüber den immobiliennahrenden Gesellschaften des Konzerns. Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA Extension auf 57,0 Mio. € im Geschäftsjahr 2016 an und lag damit 51,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahrs von 37,6 Mio. €.

Bereinigtes EBITDA Extension

in Mio. €	2016	2015
Erträge	851,2	428,7
davon externe Erträge	108,1	59,3
davon interne Erträge	743,1	369,4
Operative Kosten	-794,2	-391,1
Bereinigtes EBITDA Extension	57,0	37,6

Kosten pro Wohneinheit und EBITDA-Marge

Die tatsächlichen Kosten von Vonovia für die Bewirtschaftung der Immobilien zeigen sich in den Kosten des Segments Bewirtschaftung exklusive der Instandhaltungskosten und inklusive des Ergebnisbeitrags des Dienstleistungsgeschäfts, das direkt an die Immobilie gebunden ist. Daher fassen wir die operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung und das bereinigte EBITDA der Segmente Extension und Sonstiges zu den konzernweiten Bewirtschaftungskosten zusammen. Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten lagen diese 2016 bei 570 € pro Wohnung (2015: 645 €).

Darüber hinaus entwickelte sich die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts, ausgedrückt in dem kumulierten bereinigten EBITDA der Segmente Bewirtschaftung, Extension und Sonstiges bezogen auf die Mieteinnahmen im Konzern, im Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg von 67,7 % in 2015 auf 70,9 % in 2016 an und verbesserte sich damit um 3,2 Prozentpunkte.

Vertrieb

Im **Segment Vertrieb** haben wir im Geschäftsjahr 2016 unsere Verkaufsstrategie erfolgreich fortgesetzt. Das Segment umfasst alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) und den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core-Verkäufe). Unter den Non-Core-Verkäufen werden auch Verkäufe des Non-Strategic-Portfolios ausgewiesen.

Die **Wohnungsprivatisierung** stellt sich wie folgt dar:

Verkäufe Privatisierung

in Mio. €	2016	2015
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	2.701	2.979
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien Privatisierung	267,4	262,7
Verkehrswertabgänge Privatisierung*	-196,3	-201,3
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien Privatisierung	71,1	61,4
Verkehrswert-Step-up in %	36,2	30,5

* Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Mit 2.701 Wohnungsverkäufen in 2016 lag die Anzahl der Privatisierungen unter dem Vorjahreswert 2015 von 2.979 . Die Veräußerungserlöse stiegen von 262,7 Mio. € in 2015 um 1,8 % auf 267,4 Mio. € in 2016 an. Der Verkehrswert-Step-up lag mit 36,2 % deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahrs von 30,5 %. Lässt man die im Rahmen der Paketverkäufe veräußerten 706 Einheiten unberücksichtigt, liegt der Verkehrswert-Step-up im Berichtszeitraum 2016 bei 38,6 % (2015: 38,1%).

Aus dem GAGFAH-Portfolio wurden 2016 253 Wohneinheiten (2015: 558) und aus dem SÜDEWO-Portfolio wurden im Berichtszeitraum 56 Einheiten (2015: eine Einheit) privatisiert. Aus dem Franconia-Portfolio wurden wie in 2015 keine Einheiten privatisiert.

Verkäufe Non-Core

in Mio. €	2016	2015
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	23.930	12.195
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien Non-core	960,5	463,3
Verkehrswertabgänge Non-core*	-911,4	-424,4
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien Non-core	49,1	38,9
Verkehrswert-Step-up in %	5,4	9,2

* Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Bereich Non-Core haben wir den opportunistischen Verkauf von Objekten, die mittel- bis langfristig nicht zu unserer Strategie passen, weiterverfolgt. Mit 23.930 Wohneinheiten lag das Verkaufsvolumen 2016 deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahrs von 12.195 Wohneinheiten. Darin enthalten sind zwei Paketverkäufe mit insgesamt 1.851 Einheiten im 4. Quartal 2016, ein Paketverkauf mit 1.204 Einheiten im 3. Quartal 2016, drei Paketverkäufe im 2. Quartal 2016 mit insgesamt 2.812 Wohneinheiten sowie 13.145 Wohneinheiten aus dem LEG-Paket des 1. Quartals 2016.

Aus dem GAGFAH-Portfolio wurden 6.894 Non-Core-Einheiten (2015: 5.486 Non-Core-Einheiten), aus dem SÜDEWO-Portfolio 145 Non-Core-Einheiten (2015: 0 Einheiten) und aus dem Franconia-Portfolio 126 Non-Core-Einheiten (2015: 59 Non-Core-Einheiten) veräußert.

Insgesamt stellte sich das Segment Vertrieb wie folgt dar:

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

in Mio. €	2016	2015
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	1.227,9	726,0
Buchwerte der veräußerten Vermögenswerte	-1.177,7	-658,7
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	52,0	51,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)	102,2	119,0
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-52,0	-51,7
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	70,0	33,0
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	120,2	100,3
Vertriebskosten	-27,7	-29,2
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	92,5	71,1

Das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stieg von 100,3 Mio. € in 2015 um 19,8 % auf 120,2 Mio. € in 2016 an. Im Segment Vertrieb bereinigen wir periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Diese Bereinigung dient dazu, die Ergebniswirksamkeit von Immobilienverkäufen ausschließlich in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt. Die Bereinigung betrug im Berichtszeitraum 2016 18,0 Mio. € nach -18,7 Mio. € im Vorjahr. Dieser Effekt ist im Wesentlichen auf die bereits zum 31. Dezember 2015 beurkundeten 13.570 Einheiten im Rahmen des Paketverkaufs an die LEG zurückzuführen, deren Verkauf im 1. Quartal 2016 abgeschlossen wurde. Nach IFRS wurden die damit verbundenen Gewinne bereits im Vorjahr gezeigt, während das bereinigte EBITDA Vertrieb die Gewinn- und Umsatzverbuchung in derselben Periode darstellt und somit einen unverzerrten Ausweis des Step-ups ermöglicht.

Die Vertriebskosten, d. h. in Summe alle direkten und indirekten Personal- und Sachaufwendungen, die im Rahmen der Veräußerung von Immobilien und Grundstücken anfallen, lagen in 2016 mit -27,7 Mio. € leicht unter dem Vergleichswert 2015 von -29,2 Mio. €. Das bereinigte EBITDA Vertrieb stieg von 71,1 Mio. € in 2015 um 30,1% auf 92,5 Mio. € in 2016 an.

Sondereinflüsse

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für unsere Segmente Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb wie vorgenannt jeweils ein bereinigtes EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt unter Berücksichtigung von Konsolidierungseffekten (bereinigtes EBITDA Sonstiges) das bereinigte EBITDA des Konzerns insgesamt. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozesse, Akquisitionsprojekte inkl. Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt) sowie Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen. Infolge der Neuregelung in den ESMA-Guidelines zu „Alternative Performance Measures“ wurde die Definition von Sondereinflüssen geschärft/inhaltlich verbessert.

Die Sondereinflüsse lagen im Geschäftsjahr 2016 akquisitionsbedingt mit 94,5 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 209,4 Mio. €. Einzelheiten zu den Sondereinflüssen sind im Konzernanhang im Kapitel Segmentberichterstattung dargestellt.

Sondereinflüsse

in Mio. €	2016	2015
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	21,0	11,3
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	46,8	179,8
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	3,2	0,7
Abfindungen/Altersteilzeit- programme	23,5	17,6
Summe Sondereinflüsse	94,5	209,4

* Einschließlich Übernahmekosten sowie im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen

Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA in 2016 auf 1.186,5 Mio. € an und lag damit um 15,3 % über dem Vergleichswert des Vorjahrs von 1.028,7 Mio. €. Im Berichtszeitraum 2016 weisen wir erstmalig die Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen außerhalb des bereinigten EBITDA aus. Für 2015 wurden Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 0,4 Mio. € aus dem bereinigten EBITDA Bewirtschaftung ausgegliedert und den FFO-Zinsen zugeordnet. Für den Berichtszeitraum 2016 ergaben sich in Folge der Akquisition der Aktien der Deutsche Wohnen Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 9,6 Mio. €.

Ohne die Bereinigungen der Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen sowie die Bereinigungen von Sondereinflüssen und periodenfremden Effekten im Segment Vertrieb ergab sich im Geschäftsjahr 2016 ein EBITDA IFRS von 1.083,7 Mio. €, welches 29,3 % über dem Vergleichswert des Vorjahrs von 838,4 Mio. € lag.

FFO

Im Geschäftsjahr 2016 konnten wir unsere führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Kerngeschäfts, das FFO 1, gegenüber dem Vergleichszeitraum 2015 um 25,1% oder 152,8 Mio. € auf 760,8 Mio. € steigern.

Funds From Operations (FFO)

in Mio. €	2016	2015
Periodenergebnis	2.512,9	994,7
Finanzergebnis*	433,0	414,0
Ertragsteuern	1.346,9	739,8
Abschreibungen	27,0	13,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.236,1	-1.323,5
= EBITDA IFRS	1.083,7	838,4
Sondereinflüsse	94,5	209,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,9	-18,7
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-9,6	-0,4
= Bereinigtes EBITDA	1.186,5	1.028,7
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-92,5	-71,1
= Bereinigtes EBITDA Operations	1.094,0	957,6
Zinsaufwand FFO**	-322,7	-339,4
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-10,5	-10,2
= FFO 1	760,8	608,0
Substanzwahrende Investitionen	-71,6	-87,5
= AFFO	689,2	520,5
Laufende Ertragsteuern Vertrieb	-29,5	-17,0
FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/laufende Ertragsteuern Vertrieb)	823,8	662,1
FFO 1 pro Aktie in €***	1,63	1,30
AFFO pro Aktie in €***	1,48	1,12

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen

*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien 31.12.2016:
466.000.624, 31.12.2015: 466.000.624

Das **Finanzergebnis** lag 2016 mit -433,0 Mio. € leicht unter dem Vergleichswert 2015 von -414,0 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen die gestiegenen Finanzierungskosten als Folge unserer Akquisitionstätigkeiten beigetragen. Der operative FFO-relevante Zinsaufwand lag im Geschäftsjahr 2016 mit -322,7 Mio. € um 4,9 % unter dem Vergleichswert 2015 von -339,4 Mio. €.

Überleitung Finanzergebnis/Zinszahlungssaldo

in Mio. €	2016	2015
Erträge aus Ausleihungen	1,9	2,3
Zinserträge	14,1	2,1
Zinsaufwendungen	-449,0	-418,4
Finanzergebnis*	-433,0	-414,0
Anpassungen:		
Transaktionskosten	21,5	60,5
Vorfalligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	64,4	29,9
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-31,0	-53,2
Derivate	12,9	21,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	11,2	8,6
Zinsabgrenzungen	-7,9	16,0
Sonstige Effekte	0,6	6,5
Zinszahlungssaldo	-361,3	-323,8
Korrektur Zinsabgrenzungen	7,9	-16,0
Korrektur EMTN-Zinsen**	21,1	-
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	9,6	0,4
Zinsaufwand FFO	-322,7	-339,4

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

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

Steuern

Die Ertragsteuern lagen im Geschäftsjahr 2016 mit -1.346,9 Mio. € aufgrund des Bewertungsergebnisses deutlich über dem Vorjahreswert von -739,8 Mio. €. Der effektive Ertragsteuersatz lag 2016 mit 34,9 % deutlich unter dem Vorjahreswert von 42,7 %. Die laufenden Ertragsteuern stiegen insbesondere verkaufsbedingt von 21,7 Mio. € in 2015 auf 50,2 Mio. € in 2016 an.

Periodenergebnis

Im Geschäftsjahr 2016 betrug das Periodenergebnis 2.512,9 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vergleichswert 2015 von 994,7 Mio. €, was im Wesentlichen auf das Bewertungsergebnis sowie auf die vollständige Einbeziehung der GAGFAH, der Franconia und der SÜDEWO in 2016 zurückzuführen ist.

Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Darstellung der Konzernbilanzstruktur

	31.12.2016	31.12.2015	
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Langfristige Vermögenswerte	30.459,8	93,7	26.678,6
Kurzfristige Vermögenswerte	2.062,3	6,3	4.280,5
Aktiva	32.522,1	100,0	30.959,1
Eigenkapital	13.888,4	42,7	11.866,9
Langfristige Schulden	16.229,1	49,9	17.405,0
Kurzfristige Schulden	2.404,6	7,4	1.687,2
Passiva	32.522,1	100,0	30.959,1

Das **Gesamtvermögen** von Vonovia ist im Vergleich zum Vorjahr mit 32.522,1 Mio. € um rund 1,6 Mrd. € gestiegen. Das **langfristige Vermögen** erhöhte sich insbesondere aufgrund des Anstiegs der Investment Properties im Rahmen der Fair-Value-Bewertung sowie durch den weiteren Erwerb und die Folgebewertung der Aktien an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main. Der Rückgang des **kurzfristigen Vermögens** resultiert neben der deutlichen Verringerung der Liquiden Mittel aus dem Abgang von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** um 2.021,5 Mio. € auf 13.888,4 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr ist überwiegend auf das positive Periodenergebnis 2016 zurückzuführen. Der wesentliche gegenläufige Effekt betrifft die Dividendenausschüttung in Höhe von 438,0 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** zum 31. Dezember 2016 beträgt 42,7% im Vergleich zu 38,3% am Ende des Jahres 2015.

Die Werte der **Investment Properties** als bedeutender Vermögenswert betrugen zum Ende des Geschäftsjahrs 2016 26.980,3 Mio. € und reflektieren damit 82,9% des Gesamtvermögens. Die Werte der Immobilienbestände sind ein wesentlicher Einflussfaktor für die Beurteilung unserer Vermögenslage und damit für die Darstellung unserer bedeutenden Steuerungskennzahl Net Asset Value (NAV).

Weitere bedeutende Vermögenswerte mit 2.718,9 Mio. € oder 8,4% des Gesamtvermögens sind die unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesenen Geschäfts- und Firmenwerte. Es liegen keine Anzeichen vor, die auf eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte hindeuten.

Der Rückgang der **originären finanziellen Verbindlichkeiten** um 1.568,9 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus den Rückführungen von CMBS-Finanzierungen sowie einer Anleihe aus dem Jahr 2013 im Wesentlichen durch die Verwendung vorhandener Liquidität.

Der Anstieg der **passiven latenten Steuern** um 1.241,2 Mio. € im Zusammenhang mit der Fair-Value-Bewertung von Investment Properties führte zu einem gegenläufigen Effekt.

Net Asset Value

Vonovia orientiert sich bei der Net-Asset-Value (NAV)-Darstellung an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Der NAV nach EPRA liegt zum Jahresende 2016 mit 17.047,1 Mio. € 21,9 % über dem Wert zum Jahresende 2015. Dies ist im Wesentlichen auf den Anstieg des Ergebnisses aus der Bewertung der Investment Properties im Geschäftsjahr 2016 zurückzuführen. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties lag in 2016 bei 3.236,1 Mio. € (2015: 1.323,5 Mio. €). Der bereinigte NAV stieg von 11.273,5 Mio. € auf 14.328,2 Mio. € an. Dies entspricht einem Anstieg des bereinigten NAV pro Aktie von 24,19 € auf 30,75 €.

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	12.467,8	10.620,5
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	4.550,3	3.241,2
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	44,4	169,9
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-15,4	-43,4
EPRA NAV	17.047,1	13.988,2
Goodwill	-2.718,9	-2.714,7
Bereinigter NAV	14.328,2	11.273,5
EPRA NAV pro Aktie in €**	36,58	30,02
Bereinigter NAV pro Aktie In €**	30,75	24,19

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2016: 466.000.624; 31.12.2015: 466.000.624

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. €	NAV	GAV
2016	17.047,1	27.106,4
2015	13.988,2	24.153,9
2014	6.578,0	12.757,1
2013	5.123,4	10.324,5
2012	3.758,4	9.981,9

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Zum Jahresende erfolgte eine Neubewertung des Portfolios. Durch die umfangreichen Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und in die Verbesserung der Wohnungsausstattung hat sich der Bestand von Vonovia in 2016 sehr positiv entwickelt. Dies zeigt sich unter anderem in der Mietentwicklung.

Gleichzeitig zeigt sich der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland in 2016 mit einer besonderen Dynamik. Nicht nur an hochpreisigen und sehr dynamischen Standorten wie beispielsweise München, Berlin und Hamburg können für das Jahr 2016 für Mehrfamilienhäuser deutlich steigende Verkaufspreise beobachtet werden. Ähnliche Entwicklungen (wenn auch abgeschwächt) konnten auch für die Umlandgemeinden dieser Städte und die weniger stark wachsenden Standorte festgestellt werden. Da gleichzeitig die Renditeerwartungen von Immobilienkäufern zurückgegangen sind, hat sich an diesen Standorten eine Steigerung der Marktwerte über die Mietentwicklung hinaus ergeben (Yield Compression). Dies führte 2016 im Vergleich zum Vorjahr zu einer deutlichen Wertsteigerung unseres Immobilienbestands bereinigt um An- und Verkäufe in Höhe von 16,3%.

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

Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands
Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten dient innerhalb des Unternehmens als Steuerungsgröße und nach außen zur transparenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögensgegenstände.

Die Bestimmung des Gesamtwertes des Wohnungspportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee.

Die Bewertungsmethodik von Vonovia folgt der so genannten Discounted-Cashflow (DCF)-Methodik. In der DCF-Methodik werden die Verkehrswerte aus den Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie abgeleitet. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Markt-

mietenentwicklung) unter der Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Diese sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (bspw. empirica und IVD) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, empirica, Bertelsmann Stiftung u. a.) abgeleitet.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten und weitere Kostenpositionen wie Erbbauzinsen, nicht-umlegbare Betriebskosten und Mietausfall berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze eingewertet. Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem

Wohnportfolio wurden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir ausführlich im Konzernanhang (Kapitel 21).

Der Verkehrswert des Immobilienbestands von Vonovia mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2016 auf 27.115,6 Mio. € (2015: 24.157,7 Mio. €). Dies führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 3.236,1 Mio. €.

Die Verkehrswerte verteilen sich auf die strategischen Portfoliocluster des Immobilienbestands wie folgt:

	Wohneinheiten	Verkehrswert* (in Mio. €)	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016
Strategic			
Aktives Management	302.710	300.343	24.871,8
Gebäudemodernisierung	88.359	125.357	7.601,9
Wohnungsmodernisierung	125.016	102.479	9.469,5
Privatisierung			
Non-Strategic	17.195	19.582	1.585,9
Non-Core			
Gesamt	333.381	357.117	27.012,6
* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 103,0 Mio. € (Vorjahr: 70,5 Mio. €) für unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges			

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

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Darstellung der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2016	2015
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	828,9	689,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	416,4	-3.239,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.812,4	4.093,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.567,1	1.543,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	3.107,9	1.564,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	1.540,8	3.107,9

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** ist von 689,8 Mio. € in 2015 auf 828,9 Mio. € in 2016 angestiegen. Die Erhöhung um 139,1 Mio. € ist im Wesentlichen auf die Verbesserung des operativen Ergebnisses EBITDA IFRS zurückzuführen und resultiert insbesondere aus dem gestiegenen Geschäftsvolumen durch die vollumfängliche Einbeziehung der akquirierten Portfolios der GAGFAH und SÜDEWO. Im Vorjahr war GAGFAH nur mit dem Beitrag der Monate März bis Dezember und SÜDEWO mit dem Beitrag der Monate Juli bis Dezember enthalten. Gegenläufig wirkte sich die Veränderung des Nettoumlauvermögens aus, die um rund 115 Mio. € unter dem Wert des Vergleichszeitraums von 2015 liegt.

Der positive Cashflow aus der **Investitionstätigkeit** in Höhe von 416,4 Mio. € ist im Wesentlichen geprägt durch Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 1.418,5 Mio. €. Maßgeblich für diesen Anstieg war die deutliche Steigerung der Verkäufe auf 26.631 Einheiten im Geschäftsjahr 2016. Gegenläufig wirkten sich Auszahlungen für den Erwerb von Aktien an der Deutsche Wohnen AG in Höhe von 393,3 Mio. € sowie Auszahlungen für Modernisierungsleistungen an den Investment Properties in Höhe von 548,8 Mio. €.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** zeigt im Geschäftsjahr 2016 einen Auszahlungssaldo in Höhe von 2.812,4 Mio. € im Vergleich zu einem Einzahlungssaldo in Höhe von 4.093,1 Mio. € im Vorjahr. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in 2016 ist geprägt durch planmäßige wie außerplanmäßige Rückzahlungen von Finanzierungen in Höhe von 4.219,0 Mio. € sowie durch die Aufnahme von Finanzierungen in Höhe von insgesamt 2.576,9 Mio. €, die sich aus den Anleiheplatzierungen in Höhe von nominell 2,5 Mrd. € sowie aus Hypothekendarlehen (insbesondere Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau) zusammensetzen. Die Finanzierungskosten, die im Wesentlichen Vorfälligkeitsentschädigungen beinhalten, beliefen sich auf 272,3 Mio. € und die Zinsauszahlungen auf 365,6 Mio. €. Ferner führten die Dividendenzahlungen an Aktionäre der Vonovia SE sowie an Minderheitsgesellschafter in Höhe von 445,4 Mio. € und Auszahlungen an Hybridkapitalgeber in Höhe von 40,0 Mio. € zu einem Liquiditätsabfluss. Der Finanzierungscashflow des Vorjahres ist geprägt durch Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Übernahme der GAGFAH und der SÜDEWO sowie die Finanzierung des Erwerbs des Franconia-Portfolios.

Die gesamte **Nettoveränderung** der Liquiden Mittel beträgt demnach -1.567,1 Mio. € und führt zum 31. Dezember 2016 zu einem Bestand an **Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten** von 1.540,8 Mio. €.

Finanzierung

Die Rating Agentur Standard & Poor's hat die Kreditwürdigkeit von Vonovia mit einem Long-Term-Corporate-Credit-Rating von 'BBB+' mit stabilem Ausblick und mit einem Short-Term Credit Rating von 'A-2' eingestuft. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen 'BBB+'. Dieses Rating wurde mit Schreiben vom 6. September 2016 bestätigt.

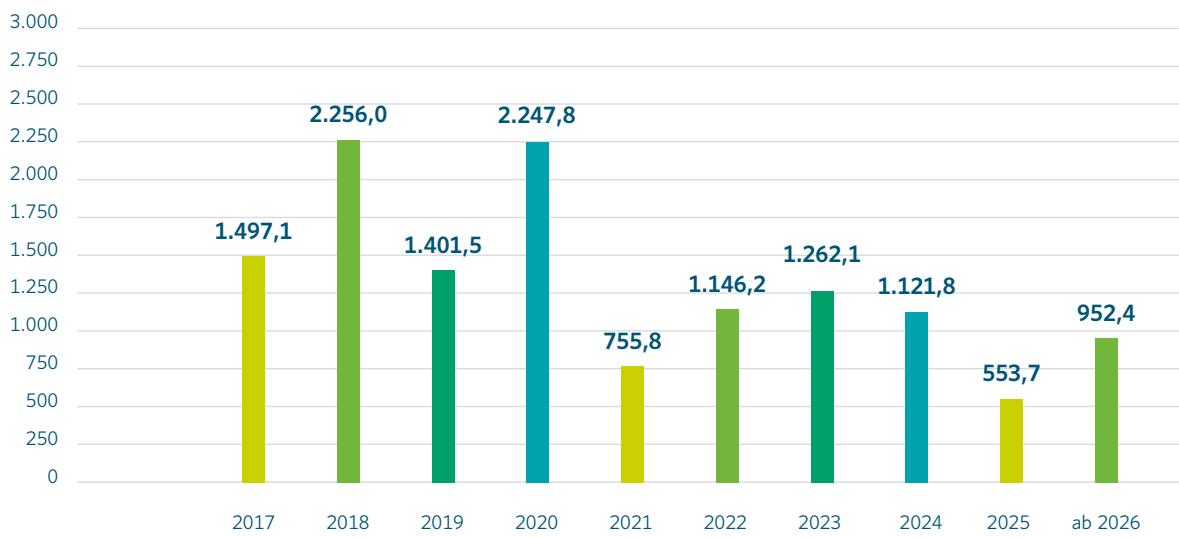
Über die Vonovia Finance B.V. wurde für die Gruppe eine Anleihedaueremission, ein sogenanntes EMTN-Programm (European Medium Term Notes Program) aufgelegt, wodurch die Möglichkeit besteht, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Die Prospektunterlage zum EMTN-Programm ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen. Der aktuell vorliegende Prospekt ist noch bis Ende März 2017 gültig.

Die Vonovia Finance B.V. hat insgesamt ein Volumen in Höhe von 10,5 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 6,5 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Das Gesamtvolume enthält ferner 1,7 Mrd. € an sogenannten Hybridanleihen, von denen 1,0 Mrd. € als Eigenkapital ausgewiesen sind.

Die Fälligkeitsstruktur der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. Dezember 2016 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2016 in Mio. €



Mit Erklärung vom 6. Juli 2016 hat Vonovia unwiderruflich angekündigt, die besicherte Finanzierung des CMBS (Commercial Mortgage Backed Security) GRF-1 (German Residential Funding 1 aus 2013) in Höhe von ursprünglich 2,0 Mrd. € zurückzuzahlen. Diese vorzeitige Rückführung in Höhe von 1,8 Mrd. € erfolgte am 22. August 2016.

Ferner ist eine Anleihe in Höhe von 700 Mio. € aus 2013 mit einem Kupon von 2,125 % planmäßig zum Fälligkeitsdatum am 25. Juli 2016 zurückgeführt worden.

Im September 2016 hat Vonovia über die Vonovia Finance B.V. eine Floating Rate Note unter dem EMTN-Programm in Höhe von 500 Mio. € mit einer Laufzeit bis zum 13. September 2018 platziert.

Zur Absicherung gegen Zinsschwankungen wurde die Floating Rate Note durch ein entsprechendes Derivat gesichert.

Im Dezember 2016 hat Vonovia über die Vonovia Finance B.V. eine Fixed Rate Note unter dem EMTN-Programm in Höhe von 1,0 Mrd. € mit einer Laufzeit bis zum 6. Dezember 2024 platziert.

Mit Erklärung vom 3. November 2016 hat Vonovia unwiderruflich angekündigt, die besicherte Finanzierung des CMBS (Commercial Mortgage Backed Security) GRF-2 (German Residential Funding 2 aus 2013) in Höhe von ursprünglich 700 Mio. € zurückzuzahlen. Diese vorzeitige Rückführung in Höhe von 597 Mio. € erfolgte am 28. November 2016.

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 2016 stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar. Im Vergleich zur Darstellung per 31. Dezember 2015 werden nunmehr Forderungen aus Verkäufen im bereinigten Net Debt berücksichtigt, da auch der Verkauf der Immobilien im Verkehrswert des Immobilienbestands in Ansatz gebracht ist. Darüber hinaus werden die Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen im bereinigten Verkehrswert des Immobilienbestands ausgewiesen.

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	13.371,0	14.939,9
Fremdwährungseffekte	-209,9	-179,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.540,8	-3.107,9
Net debt	11.620,3	11.652,6
Forderungen aus Verkäufen*	-135,4	-330,0
Zusätzlicher Kaufpreis für ausstehende Ankäufe	-	134,9
Bereinigtes Net Debt*	11.484,9	11.457,5
 Verkehrswert des Immobilienbestands	 27.115,6	 24.157,7
Verkehrswert ausstehender Ankäufe	-	240,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	503,1	13,7
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands**	27.618,7	24.411,4
 LTV	 41,6 %	 46,9 %

* Wert per 31.12.2015 angepasst: vollständiger Ausweis ausstehender Kaufpreiszahlungen aus Verkäufen

** Wert per 31.12.2015 angepasst: separater Ausweis der Beteiligungen im bereinigten Verkehrswert

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	13.371,0	14.939,9
Summe Aktiva	32.522,1	30.959,1
LTV Bond Covenants	41,1 %	48,3 %

Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

Grundlagen

Die Vonovia SE, Düsseldorf, 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 damit den führenden deutschen Wohnimmobilienbewirtschafter. Die Vonovia SE nimmt innerhalb der Vonovia Gruppe die Funktion einer Managementholding wahr.

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 nachhaltig positiver Ergebnisbeiträge und positiver Cashflows. Das Risikoprofil der Gesellschaft stimmt somit im Wesentlichen mit dem des Konzerns überein.

Die Sicht auf die Lage der Gesellschaft kommt somit durch die zuvor für den Konzern der Vonovia SE gegebene Berichterstattung zum Ausdruck.

Der Jahresabschluss der Vonovia SE wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Als börsennotiertes Unternehmen gilt sie als große Kapitalgesellschaft.

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

Geschäftsverlauf 2016

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage der Vonovia SE

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig **Erlöse** aus der Berechnung von erbrachten Serviceleistungen, Beteiligungserträge durch Dividendenausschüttungen der Konzerngesellschaften und der Vereinnahmung von Ergebnissen aus Gewinnabführung. Ergebnisabführungsverträge bestehen u. a. mit den Servicegesellschaften, die ihrerseits Erträge aus der Berechnung der erbrachten Leistungen an die Immobiliengesellschaften erzielen. Die vereinnahmten Beteiligungserträge beruhen auf den jeweiligen ausschüttungsfähigen Überschüssen der Tochterunternehmen, die ihrerseits auf Basis handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften ermittelt werden. Diese unterscheiden sich von den IFRS-Rechnungslegungsvorschriften im Wesentlichen dadurch, dass unter der IFRS-Rechnungslegung das Zeitwertprinzip stärker zum Tragen kommt als das Anschaffungskostenwertprinzip der handelsrechtlichen Rechnungslegung. Im Rahmen der Konzernrechnungslegung nach IFRS werden die Immobilien einer periodischen Neubewertung unterzogen werden, nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften wird das Anlagevermögen mit fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bilanziert. Zusätzlich unterscheiden sich die jeweiligen Aktivierungsregeln.

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

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

Der **Geschäftsverlauf 2016** war geprägt durch das öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der

Deutsche Wohnen AG im Frühjahr und durch das öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich, in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres.

Am 17. November 2016 hatte die Vonovia SE ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollierlangung gemäß § 25a des österreichischen Übernahmegesetzes (UebG) an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich, (conwert), veröffentlicht, welches mit Ablauf der Annahmefrist am 19. Dezember 2016, 17:00 Uhr Ortszeit Wien/Österreich, mit 71,54 % angenommen wurde.

Die mit den beiden Übernahmeangeboten verbundenen Sondereffekte haben sich auf die Ertragslage des Jahres 2016 ebenso ausgewirkt wie die Refinanzierungsmaßnahmen und die Auswirkungen gesellschaftlicher Maßnahmen. Die Erträge waren darüber hinaus geprägt durch die überarbeitete Konzern-Entgeltverrechnungssystematik, in die nunmehr die GAGFAH- und SÜDEWO-Portfolios vollumfänglich einbezogen wurden. Durch den Erwerb der Deutsche Wohnen-Aktien sind der Gesellschaft im Geschäftsjahr 9,1 Mio. € an Dividenden zugeflossen.

Die wesentlichen Effekte auf die Ertragslage des Geschäftsjahrs 2016 betreffen im Einzelnen:

- > Höhere Erträge aus der überarbeiteten Konzern-Entgeltverrechnungssystematik in Höhe von 74,0 Mio. €.
- > Auf Basis der Strukturvereinbarung der Vonovia Finance B.V. Amsterdam/Niederlande, weitergereichte Aufwendungen im Rahmen der Finanzierung des öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG und aufgrund von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 74,2 Mio. €.
- > Rückgang an Struktur- und Beratungsaufwendungen.
- > Eine Verbesserung des Finanzergebnisses um 122,2 Mio. €, resultierend aus um 101,1 Mio. € höheren Ergebnisabführungen aufgrund gesellschaftlicher Maßnahmen und einer Verbesserung des Nettozinsaufwandes um 10,5 Mio. € sowie der Vereinnahmung der Dividende von der Deutsche Wohnen AG.

Der Personalaufwand des Jahres 2016 lag mit 33,7 Mio. € auf dem Niveau des Vorjahrs. Die Abschreibungen erhöhten sich volumenbedingt. Der Steueraufwand war im Vorjahr durch Steuererstattungen für frühere Jahre in Höhe von 5,0 Mio. € beeinflusst.

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

Das Nettoumlauvermögen wiederum ist geprägt durch die Konzernfinanzierung. Der Konzernfinanzierungssaldo der Gesellschaft hat sich in 2016 insgesamt um 960,3 Mio. € verbessert. Darin enthalten ist die Reduzierung der Position gegenüber der Vonovia Finance B.V. analog zur bestimmungsgemäßigen Reduzierung der Liquiden Mittel und Wertpapiere, die für die Rückführung von Fremdmitteln in der Gruppe verwendet wurden.

Die Rückstellungen verminderten sich um 25,7 Mio. € aufgrund des Rückgangs der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, die im Vorjahr für das öffentliche Übernahmeangebot der Deutsche Wohnen AG höher ausfielen als für jenes der conwert Immobilien Invest SE.

Das Eigenkapital verminderte sich in 2016 aufgrund der Dividendausschüttung und aufgrund des Jahresfehlbetrags.

Für das Geschäftsjahr 2016 soll auf der Hauptversammlung am 16. Mai 2017 eine Dividendausschüttung in Höhe von 521.920.698,88 € beschlossen werden, das entspricht 1,12 € pro Aktie.

Zur Darstellung des erforderlichen Bilanzgewinns wurden 558.511.606,44 € aus der Kapitalrücklage entnommen.

Ergebnisdarstellung*

in Mio. €	2016	2015
Umsatzerlöse	139,0	-
Erträge aus Weiterbelastungen und Serviceleistungen	26,0	81,7
Übrige Erträge	18,4	9,1
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-57,2	-
Personalaufwand	-33,7	-33,7
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-211,6	-269,8
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	-119,1	-212,7
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	114,1	42,9
Beteiligungserträge	11,0	4,9
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-	-4,5
Zinsen und ähnliche Erträge	9,9	11,7
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-16,1	-46,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-62,3	-74,5
Steuern	-1,6	5,0
Jahresfehlbetrag	-64,1	-273,2

* Die Vorjahrswerte sind durch die erstmalige Anwendung des BILRUG eingeschränkt vergleichbar.

Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

Das Vermögen der Gesellschaft ist wesentlich mit 8.486,9 Mio. € durch das Finanzanlagevermögen geprägt, das im Jahr 2016 durch den Erwerb der Anteile an der Deutsche Wohnen AG um 393,3 Mio. € angestiegen ist. Eine Kapitalerhöhung bei der Vonovia Finance B.V. in Höhe von 95,0 Mio. € zur Darstellung einer vorteilhafteren Bilanzstruktur führte in 2016 ebenfalls zu einer Erhöhung des Finanzanlagevermögens.

Vermögenslage

Aktiva			Passiva		
in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015	in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Finanzanlagevermögen	8.486,9	7.995,7	Eigenkapital	6.662,2	7.164,3
Übriges Anlagevermögen	16,9	9,0	Rückstellungen	124,7	150,4
Forderungen von verbundenen Unternehmen	1.083,4	856,2	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32,0	-
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	10,4	9,9	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.678,0	4.411,1
Wertpapiere	-	999,9	Übrige Verbindlichkeiten	14,7	9,5
Liquide Mittel	914,0	1.864,6		-	-
Bilanzsumme	10.511,6	11.735,3	Bilanzsumme	10.511,6	11.735,3

Mitarbeiter der Vonovia SE

Zum Jahresende waren bei der Vonovia SE 206 Mitarbeiter (i.Vj. 208 Mitarbeiter) beschäftigt.

Chancen und Risiken der Vonovia SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2017 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 Einzelabschluss 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 2016 der Gesellschaft wurde wesentlich durch die bereits beschriebenen Effekte beeinflusst, weshalb das im Vorjahr prognostizierte deutlich verbesserte Ergebnis im Vergleich zu 2015 auch tatsächlich deutlich positiver ausgefallen ist.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2017 wird wiederum durch die auf Basis 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 2017 erwarten wir wieder steigende Aufwendungen, die durch das öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE bedingt sind sowie durch die daraus resultierenden Integrationsaufwendungen. Weiterhin wird das Ergebnis durch gesellschaftsrechtliche Strukturierungsmaßnahmen belastet werden. Umgekehrt entfallen Sondereffekte des Jahres 2016.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahrs 2017 in seiner Größenordnung auf dem Niveau des Jahres 2016 ausfallen wird.

Es ist generell weiterhin beabsichtigt, 70 % der Konzernsteuerungskennzahl FFO 1 durch die Vonovia SE als Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Hierfür stehen ausreichend freie Rücklagen zur Verfügung.

Weitere gesetzliche Angaben

Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) bzw. gemäß § 289a HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung ist auch auf der Internetseite unter www.vonovia.de der Öffentlichkeit zugänglich.

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

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

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb bekennen wir uns auch zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft, deren Mitglied wir seit dem 14. November 2003 sind. Die Initiative ergänzt die Corporate-Governance-Grundsätze um immobilienspezifische Angaben und setzt sich damit

für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein.

Vergütungsbericht

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

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

Vorstand

Vergütungssystem

Das Vergütungssystem und die Höhe der Vergütung des Vorstands werden auf Vorschlag des Präsidialausschusses (Executive and Nomination Committee) durch den Aufsichtsrat festgelegt.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden sowohl die Aufgaben des einzelnen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens als auch die Üblichkeit der Vergütung. Dabei wird die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes und der Vergütungsstruktur, die ansonsten im Unternehmen gilt, einbezogen. Darüber hinaus erfolgt ein Vergleich mit anderen börsennotierten Gesellschaften ähnlicher Größe. Die Vergütungsstruktur ist insgesamt auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet.

Die Mitglieder des Vorstands erhalten neben der Festvergütung eine variable kurzfristige sowie eine variable langfristige Vergütung, die sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung trägt. Der Aufsichtsrat kann dem Vorstandsmitglied nach pflichtgemäßem Ermessen auch ohne vorherige Vereinbarung für besondere Leistungen eine Ermessensantieme gewähren. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung besteht nicht. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Vorstands Nebenleistungen in Form von Versicherungsbeiträgen, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln und Firmenfahrzeugen. In einem Fall werden anstelle von Versicherungsbeiträgen die anfallenden Kosten für die Miete einer Wohnung übernommen.

Festvergütung und Nebenleistungen

Die Festvergütung wird den Vorstandsmitgliedern in zwölf gleichen Monatsraten gezahlt. Die Vorstände erhalten neben der Festvergütung die Möglichkeit, einen jährlichen Versorgungsbeitrag in ein Entgeltumwandlungsmodell einzubringen. Der Beitrag beläuft sich für Herrn Buch auf 225.000 €, für Herrn Freiberg, Herrn Dr. Kirsten und Herrn Klinck auf jeweils 160.000 € und für Herrn Zinnöcker entsprechend anteilig auf 12.500 €. Alternativ wird der Betrag als Barvergütung ausgezahlt.

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

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

Sollten die Vorstandsmitglieder bei der Ausübung ihrer Tätigkeit für Vermögensschäden in Anspruch genommen werden, so ist dieses Haftungsrisiko grundsätzlich durch die D&O-Versicherung für Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft abgedeckt. Vonovia folgt dabei den Vorgaben, einen Selbstbehalt in Höhe von 10 % des Schadens bis zu einer Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung für sämtliche Schadensfälle innerhalb des Geschäftsjahres vorzusehen.

Tantieme

Die variable kurzfristige Vergütung basiert auf durch den Aufsichtsrat im Vorfeld festgelegten Erfolgskriterien und persönlichen Zielen. Die variable kurzfristige Vergütung wird bis zu einer Obergrenze von 700.000 € für Rolf Buch als Vorstandsvorsitzenden, bis zu einer Obergrenze von 50.000 € für Thomas Zinnöcker als ehemaligen, zum 31. Januar 2016 ausgeschiedenen stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden und bis zu einer Obergrenze von jeweils 440.000 € für Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck gewährt. Gemäß den Erfolgskriterien sind 40 % der kurzfristigen variablen Vergütung von der Erreichung des FFO-Gruppenzieles, 15 % von der Erreichung des Adjusted NAV/share-Gruppenzieles und weitere 15 % von der Erreichung des EBITDA Sales-Gruppenzieles abhängig. Weitere 30 % der variablen kurzfristigen Vergütung sind von der Erreichung der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten persönlichen Ziele abhängig.

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

Long-Term-Incentive-Plan

Bei der variablen langfristigen Vergütung (Long-Term-Incentive-Plan – LTIP) ist zu unterscheiden zwischen dem bisherigen variablen langfristigen Vergütungsplan (LTIP), der mit dem erfolgreichen Börsengang aufsetzte, sich an der Erreichung von internen und externen Erfolgsfaktoren orientiert und in Form von virtuellen Aktien der Gesellschaft zur Auszahlung kommt, sowie einer neuen variablen langfristigen Vergütung (LTIP-„Plan“), die den Vorgaben des Aktiengesetzes (AktG)

und des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprechend mit dem Ziel folgt, die Vergütungsstruktur auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten.

Zu diesem Zweck wird den Mitgliedern des Vorstands seit 2015 jährlich ein Vergütungsbestandteil mit langfristiger Anreizwirkung und ausgewogenem Chancen-Risiko-Profil in Form von virtuellen Aktien („Performance Shares“) gemäß den Maßgaben des LTIP-„Plans“ angeboten.

Der Aufsichtsrat stellt den Vorständen für jede grundsätzlich vier Jahre betragende Performanceperiode einen in Euro festzulegenden Zielbetrag („Zuteilungswert“) in Aussicht. Abweichend davon beträgt die Performanceperiode für Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck für die Hälfte der anfänglichen Zahl der Performance Shares der Tranche 2015 und ein Viertel der Tranche 2016 nicht vier, sondern drei Jahre. Dem entsprechend erfolgt die Auszahlung nicht nach vier, sondern nach drei Jahren.

Rolf Buch, Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten nehmen seit dem 1. Januar 2015 an dem LTIP-„Plan“ teil, Thomas Zinnöcker und Gerald Klinck mit Wirkung vom 1. April 2015. Dabei werden Rolf Buch Performance Shares in Höhe eines Zuteilungswertes von jährlich 1.350.000 €, Thomas Zinnöcker in Höhe von jährlich 1.150.000 €, für 2016 entsprechend zeitanteilig 95.833 €, und Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten sowie Gerald Klinck in Höhe von jährlich jeweils 800.000 € gewährt.

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

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

Der Gesamt-Zielerreichungsgrad für eine Performanceperiode bestimmt sich nach den Erfolgszielen:

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

Die vier Erfolgsziele sind jeweils mit 25 % gewichtet.

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

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

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit dem Neuabschluss der Dienstverträge mit den Vorstandsmitgliedern Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten wurde vereinbart, dass nach dem Vesting im Geschäftsjahr 2017 kein weiteres Vesting erfolgt.

Die weiteren Inhalte der vorgenannten LTIP-Vereinbarung sind dem Vergütungsbericht des vergangenen Jahres zu entnehmen. Wegen der Reduzierung des Anteilsbesitzes der Alleinaktionärin auf unter 30 % in 2014 wurde die dritte Tranche vereinbarungsgemäß in 2016 ausgezahlt.

Höchstgrenzen der Vergütung

Zusätzlich zu den Regelungen für die variable Vergütung sind entsprechend den Empfehlungen des DCGK für die Vergütung des Vorstands insgesamt Höchstgrenzen vertraglich festgelegt. Demnach ist die Gesamtvergütung für Rolf Buch insgesamt auf 5.600.000 € pro Jahr exklusive der Ansprüche aus dem LTIP vom 14. Juni 2013, für Thomas Zinnöcker auf 4.900.000 € pro Jahr, für Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten exklusive der Ansprüche aus dem LTIP vom 14. Juni 2013 auf jeweils 3.500.000 € sowie Gerald Klinck auf ebenfalls 3.500.000 € pro Jahr begrenzt.

Leistungen für den Fall der Beendigung der Tätigkeit

Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen sind vertraglich auf den Maximalwert von zwei Jahresvergütungen bzw. auf die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages begrenzt (Abfindungs-Cap).

Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels (Change of Control) sind auf 150 % des Abfindungs-Caps begrenzt.

Aufgrund der Vertragsbeendigung zum 31. Januar 2016 erhält Herr Zinnöcker aufgrund des im Vorstandsvertrages vereinbarten Wettbewerbsverbots für einen Zeitraum von 24 Monaten eine Entschädigung in Höhe von jährlich 1.800.000 € brutto. Erzielt Herr Zinnöcker zusätzliche Einkünfte ohne gegen das Wettbewerbsverbot zu verstößen, werden diese auf die Entschädigung angerechnet, soweit eine im Vorstandsvertrag vereinbarte Obergrenze überschritten wird.

Herr Buch unterliegt nach Beendigung seines Dienstvertrages einem zwölfmonatigen Wettbewerbsverbot. Die übrigen Vorstandsmitglieder unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

**Gesamtvergütung des Vorstands im Sinne des
Deutschen Corporate Governance Kodex**

Den Mitgliedern des Vorstands wurden im Berichtsjahr folgende Gesamtvergütungen gewährt:

Rolf Buch
CEO

Gewährte Zuwendungen des Vorstands in €	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)
Festvergütung	900.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Barvergütung	-	-	-	-
Nebenleistungen	38.702	39.446	39.446	39.446
Summe	938.702	1.039.446	1.039.446	1.039.446
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	700.000	700.000	0	700.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP-„Plan“)				
2015-2017	-	-	-	-
2015-2018	1.263.136	-	-	-
2016-2018	-	-	-	-
2016-2019	-	1.429.217	0	3.375.000
Summe	1.963.136	2.129.217	0	4.075.000
Versorgungsaufwand	355.916	600.398	600.398	600.398
Gesamtvergütung	3.257.754	3.769.061	1.639.844	5.600.000*

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

Dr. A. Stefan Kirsten
CFO

Gewährte Zuwendungen des Vorstands in €	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)
Festvergütung	550.000	600.000	600.000	600.000
Barvergütung	-	-	-	-
Nebenleistungen	36.665	31.571	31.571	31.571
Summe	586.665	631.571	631.571	631.571
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	440.000	440.000	0	440.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP-„Plan“)				
2015-2017	419.790	-	-	-
2015-2018	421.045	-	-	-
2016-2018	-	212.035	0	500.000
2016-2019	-	635.201	0	1.500.000
Summe	1.280.835	1.287.236	0	2.440.000
Versorgungsaufwand	228.251	367.388	367.388	367.388
Gesamtvergütung	2.095.751	2.286.195	998.959	3.500.000*

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

Thomas Zinnöcker
CRO

1. April 2015 bis 31. Januar 2016

2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)
600.000	66.667	66.667	66.667
112.500	12.500	12.500	12.500
19.713	2.369	2.369	2.369
732.213	81.536	81.536	81.536
1.284.600	50.000	0	50.000
-	-	-	-
907.879	-	-	-
-	-	-	-
-	101.481	0	239.583
2.192.479	151.481	0	289.583
-	-	-	-
2.924.692	233.017	81.536	408.333*

Klaus Freiberg COO

2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)
550.000	600.000	600.000	600.000
110.000	160.000	160.000	160.000
22.813	27.627	27.627	27.627
682.813	787.627	787.627	787.627
440.000	440.000	0	440.000
419.790	-	-	-
421.045	-	-	-
-	212.035	0	500.000
-	635.201	0	1.500.000
1.280.835	1.287.236	0	2.440.000
-	-	-	-
1.963.648	2.074.863	787.627	3.500.000*

Gerald Klinck
CCO

seit 1. April 2015

2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)
412.500	600.000	600.000	600.000
-	-	-	-
15.300	25.865	25.865	25.865
427.800	625.865	625.865	625.865
330.000	440.000	0	440.000
314.842	-	-	-
315.784	-	-	-
-	212.035	0	500.000
-	635.201	0	1.500.000
960.626	1.287.236	0	2.440.000
240.356	491.198	491.198	491.198
1.628.782	2.404.299	1.117.063	3.500.000*

Den Mitgliedern des Vorstands sind im Berichtsjahr folgende Gesamtvergütungen zugeflossen:

	Rolf Buch CEO		Thomas Zinnöcker CRO 1. April 2015 bis 31. Januar 2016		Klaus Freiberg COO		Dr. A. Stefan Kirsten CFO		Gerald Klinck CCO	
Zufluss in €	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Festvergütung	900.000	1.000.000	600.000	66.667	550.000	600.000	550.000	600.000	412.500	600.000
Barvergütung	-	-	112.500	12.500	110.000	160.000	-	-	-	-
Nebenleistungen	38.702	39.446	19.713	2.369	22.813	27.627	36.665	31.571	15.300	25.865
Summe	938.702	1.039.446	732.213	81.536	682.813	787.627	586.665	631.571	427.800	625.865
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	693.000	694.750	1.284.600	50.000	434.808	437.360	434.500	434.720	330.000	310.200
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)										
2. Tranche 2015	2.514.921	-	-	-	1.428.641	-	1.428.641	-	-	-
3. Tranche 2016	-	2.527.211	-	-	-	1.975.934	-	1.975.934	-	-
Summe	3.207.921	3.221.961	1.284.600	50.000	1.863.449	2.413.294	1.863.141	2.410.654	330.000	310.200
Versorgungsaufwand	355.916	600.398	-	-	-	-	228.251	367.388	240.356	491.198
Gesamt-vergütung	4.502.539	4.861.805	2.016.813	131.536	2.546.262	3.200.921	2.678.057	3.409.613	998.156	1.427.263

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 Eineinhalb-fache 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 je Aufsichtsratsmitglied einen Betrag in Höhe von 300.000 € je Kalenderjahr nicht übersteigen.

Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen und sie dieses Recht ausüben.

Die Vergütung des Aufsichtsrats von Vonovia verteilt sich wie folgt anteilig für die Zeit ihrer Tätigkeit auf die einzelnen Mitglieder:

in €	Feste Vergütung		Vergütung für Ausschusstätigkeit		Gesamtvergütung	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Zum 31. Dezember 2016 amtierende Aufsichtsratsmitglieder						
Dr. Wulf H. Bernotat ^{2, 3, 6} (seit 18.06.2013) Vorsitzender	200.000	200.000	100.000	100.000	300.000	300.000
Prof. Dr. Edgar Ernst ¹ (seit 18.06.2013) stellvertretender Vorsitzender	150.000	150.000	80.000	80.000	230.000	230.000
Burkhard Ulrich Drescher ² (seit 12.12.2014)	100.000	100.000	6.667	40.000	106.667	140.000
Dr. Florian Funck ² (seit 21.08.2014)	100.000	100.000	40.000	40.000	140.000	140.000
Dr. Ute Geipel-Faber ⁶ (seit 01.11.2015)	16.667	100.000	3.333	20.000	20.000	120.000
Hendrik Jellema ² (seit 02.06.2015)	66.667	100.000	6.666	40.000	73.333	140.000
Daniel Just ⁶ (seit 02.06.2015)	66.667	100.000	3.333	20.000	70.000	120.000
Hildegard Müller ⁴ (seit 18.06.2013)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Prof. Dr. Klaus Rauscher ⁴ (seit 01.08.2008)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Dr. Ariane Reinhart ⁴ (seit 13.05.2016)	-	66.667	-	13.333	-	80.000
Clara-Christina Streit ^{4, 5} (seit 18.06.2013)	100.000	100.000	60.000	60.000	160.000	160.000
Christian Ulbrich ⁶ (seit 21.08.2014)	100.000	100.000	28.333	20.000	128.333	120.000
Ehemalige Aufsichtsratsmitglieder						
Manuela Better ⁶ (bis 31.05.2015)	41.667	-	8.333	-	50.000	-
Gerhard Zeiler ⁴ (bis 12.05.2016)	66.667	41.667	3.333	8.333	70.000	50.000
Summe					1.588.333	1.840.000

(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 Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende, auf ganze Monate aufgerundete, zeitanteilige Vergütung.

Darüber hinaus hat Vonovia für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Haftpflichtversicherung (sogenannte D&O-Versicherung) abgeschlossen. Vonovia folgt dabei den Vorgaben, einen Selbstbehalt in Höhe von 10 % des Schadens bis zu einer Höhe des Einerhalbfachen der festen jährlichen Vergütung für sämtliche Schadensfälle innerhalb des Geschäftsjahres vorzusehen.

Chancen und Risiken

Struktur und Instrumente

Vonovia betreibt ein umfassendes Risikomanagementsystem, das darauf ausgerichtet ist, die unternehmerischen Chancen und Risiken einem differenzierten regelmäßigen Monitoring zu unterziehen. Dabei werden Risiken als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für das Unternehmen negativen Prognose bzw. Zielabweichung führen können, definiert, während Chancen als positive Abweichungen im Vergleich zu einem erwarteten Ergebnis gesehen werden.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt und wird über ihn regelmäßig auf seine Wirksamkeit überprüft. Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagementsystem. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind als Risikoverantwortliche („risk owners“) benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich.

Im Interesse der fünf wesentlichen Interessengruppen: Kunden, Mitarbeiter, Kapitalgeber, Gesellschaft und

Lieferanten verfolgt der Vorstand eine konservative, auf Sicherheit ausgelegte Risikostrategie.

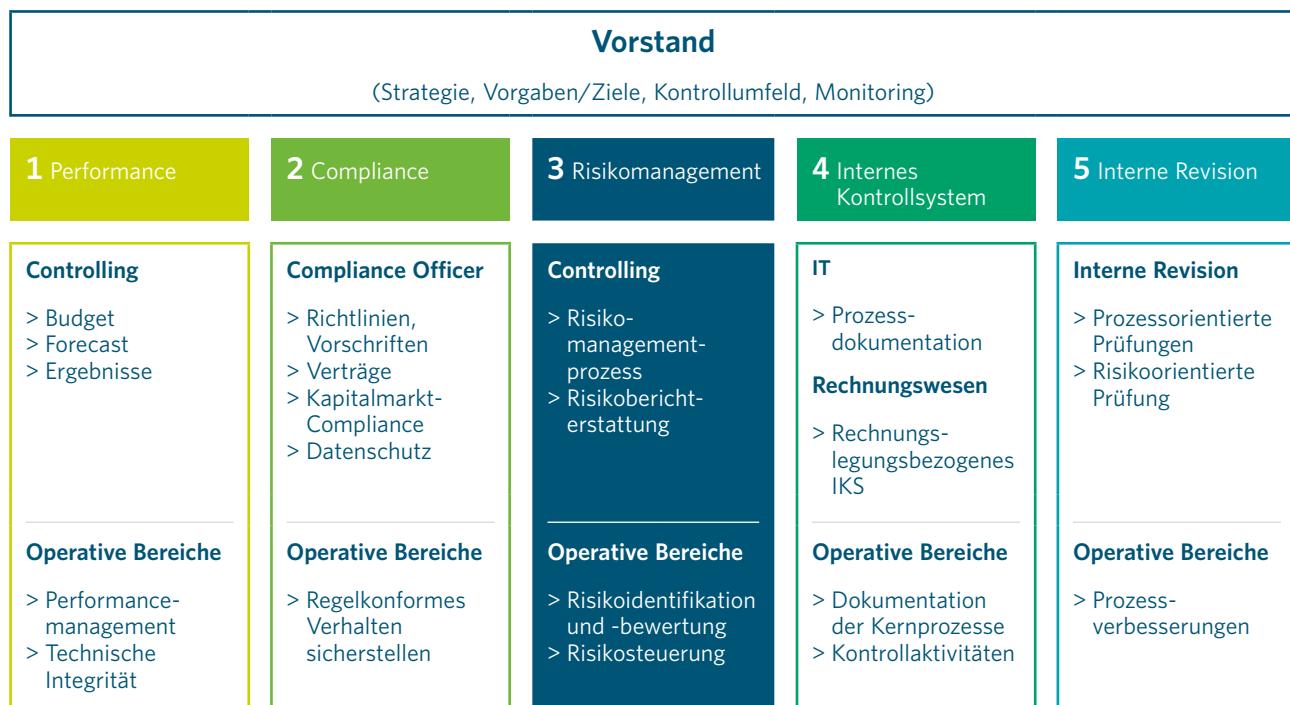
Jeder Vonovia Mitarbeiter ist dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen, und andererseits mit erkannten Risiken verantwortlich umzugehen. Unangemessen hohe Risiken sind zu vermeiden. Der Schwellenwert zur Meldung von neuen Einzelrisiken trägt der konservativen Strategie des Unternehmens Rechnung und liegt derzeit bei niedrigen 10.000 € pro Einzelrisiko. Das Unternehmen stellt somit sicher, dass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung oder Übertragung von Risiken getroffen werden oder eine bewusste Inkaufnahme von kalkulierten Risiken erfolgt.

Der Risikomanager koordiniert die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken im Rahmen des Risikomanagementprozesses. Er stößt den Risikomanagementprozess an, konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat. Die interne Revision überwacht die Funktion des Risikomanagements im Rahmen ihrer Revisionsaufgaben.

Dieses System sichert nicht nur den Fortbestand des Unternehmens, sondern trägt nachhaltig zum Erreichen der Unternehmensziele bei. Der Vorstand ist jederzeit in der Lage, wesentliche Risiken im Unternehmen bzw. im Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Um den Chancen und Risiken Rechnung zu tragen, bedient sich das Unternehmen eines integrierten Management-Ansatzes entlang von 5 wesentlichen Säulen.

5 Säulen des Risikomanagements bei Vonovia



(1) Performance Management

Eine qualitativ hochwertige Unternehmensplanung sowie eine entsprechende Berichterstattung über die operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bildet das Rückgrat 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 unmittelbare 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 rechtmäßige Handeln von Unternehmen, ihren Organen und Mitarbeitern. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur. Es sollen die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gewährleistet sowie 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 unternehmenseigene Regeln und Richtlinien, deren Einhaltung von einem zentralen Compliance Management System überwacht und einem Richtlinienmanagement verwaltet wird, das in der Rechtsabteilung angesiedelt ist.

In den Richtlinien sind klare Organisations- und Überwachungsstrukturen mit festgelegten Verantwortlichkeiten und entsprechend eingerichteten Kontrollen beschrieben. Das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der Geschäftsprozesse wird durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht der Führungskräfte sichergestellt. Darüber hinaus wurde ein Compliance Management System nach IDW Standard PS 980 etabliert und ein zentraler Compliance Beauftragter ernannt, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren (Compliance-Programm).

Wesentliche inhaltliche Kernpunkte des Compliance Management Systems sind der Verhaltenskodex (Code of Conduct) von Vonovia, der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinie von Vonovia sowie ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann steht allen Mitarbeitern sowie Geschäftspartnern als Vertrauensperson bei Compliance-Fragen zur Verfügung.

Derzeitig sind keine wesentlichen Gesetzes- oder Regelverstöße von Mitarbeitern bekannt.

(3) Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem von Vonovia stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher, die über die im Performance Management verarbeiteten, kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren, und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte wie die Reputation des Unternehmens gefährden können. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Hierbei werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen

Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer bundesweit verteilten Mitarbeiter einbezogen. Das Spektrum der Frühwarnindikatoren ist vielfältig und umfasst zum Beispiel das technische Monitoring des Zustandes unserer Gebäude und des Wohnumfelds, die Analyse zur demografischen Entwicklung und Erfassung von regionalen Wanderungsbewegungen, das Monitoring von Angebots-, Mietpreis- und Neubau-Prognosen in unseren regionalen Wohnimmobilien-Teilmärkten, die Analyse von Entwicklungen im Bereich neuer mietpreisgestaltenden Regularien, das Monitoring unserer Wettbewerber und deren Geschäftsaktivitäten, die Beobachtung von Trends und Entwicklungen im Bereich der Bautechnik im Sektor Gebäudeoptimierung und Modernisierung, Bedarfsanalysen zur Entwicklung von Services rund um die Wohnimmobilie sowie Analysen und Prognosen zur Entwicklung der Finanzmärkte und der Zinsentwicklungen.

Die konkrete Risikosteuerung im Geschäftsaltag erfolgt dezentral durch die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands, während der Risikomanager (personengleich mit der Leitung Controlling) dem Bereich des Chief Controlling Officers zugeordnet ist. Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren bzw. aktualisieren die „risk owner“ regelmäßig alle Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Diese werden nach Validierung durch den Risikomanager in die fünf Kategorien „umfeld- und marktbezogene Risiken“, „regulatorische und rechtliche Risiken“, „Risiken aus der Geschäftstätigkeit“, „finanzielle Risiken“ sowie „sonstige Risiken“ unterteilt. Für jedes Risiko werden die möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) bzw. nach Maßnahmen (netto) innerhalb von festgelegten Bandbreiten klassifiziert und in einem konzernumfassenden Risikoregister dokumentiert. Der zugrunde gelegte Betrachtungszeitraum beträgt analog der mittelfristigen Unternehmensplanung fünf Jahre. Aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe der Brutto- und Nettobewertung wird für jedes Risiko ein Score gebildet, anhand dessen die Risiken priorisiert werden. Die zehn Risiken mit dem höchsten Score bilden die Top-10-Risiken.

Risikoklassifizierung

Klasse	Eintrittswahrscheinlichkeit	in %	Schadenshöhe	in Mio. €
I	Unwahrscheinlich	< 20 %	Gering	< 5
II	Möglich	21 % bis 50 %	Moderat	5 bis 25
III	Wahrscheinlich	51 % bis 80 %	Wesentlich	25 bis 250
IV	Sehr wahrscheinlich	> 80 %	Hoch	> 250

Das Risikomanagementsystem und das Risikoregister unterliegen der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen. Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig überprüft.

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt halbjährlich in einem Risikoericht, der dem Vorstand zur Verfügung gestellt wird. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird zweimal jährlich im Rahmen seiner regulären Sitzungen über die Risikolage informiert. Das Risikomanagementsystem ist in einer Richtlinie beschrieben, die jährlich aktualisiert wird.

Dieses Berichtssystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontrollgremien umfassend informiert sind und relevante operative Frühwarnindikatoren zur Verfügung stehen. Auf diese Weise können Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden. Sollten wesentliche Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad-hoc direkt an den Vorstand berichtet.

(4) Internes Kontrollsyste

Der Vorstand von Vonovia ist für die Aufstellung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts und Konzernlageberichts verantwortlich. Dies umfasst die Verantwortlichkeit für die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines angemessenen rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist die Gewährleistung einer gesetzes- und ordnungsmäßigen Finanzberichterstattung im Sinne der einschlägigen Vorschriften. Dabei ist das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem in das gruppenweit übergreifende Risikomanagementsystem eingebettet.

Organisatorisch ist die Verantwortung für die Abschlusserstellung im Bereich des Chief Financial Officers, und hier insbesondere im Bereich Rechnungswesen angesiedelt. Der Bereich Rechnungswesen nimmt dementsprechend die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften wie auch für die inhaltlichen und zeitlichen Schritte im Abschlusserstellungsprozess wahr.

Organisatorisch und systemtechnisch erfolgen die Abschlusarbeiten für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie die Konzernabschlusserstellungsarbeiten in dem dafür zentral geschaffenen Shared-Service Center des Rechnungswesens, was eine konsistente und stetige Anwendung der Rechnungslegung in einem einheitlichen Abschlusserstellungsprozess sicherstellt. Darüber hinaus wird durch das Shared-Service Center sichergestellt, dass Änderungen in den Anforderungen inhaltlich und organisatorisch in den Abschlusserstellungsprozess transformiert werden.

Die Rechenwerke aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind in einer EDV-technischen SAP-Umgebung mit einer einheitlichen Systemkonfiguration angesiedelt und unterliegen demnach einheitlichen Kontenplänen, Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen. Dabei wird dem Gebot der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip in angemessener Weise durch präventive wie auch nachgelagerte Kontrollen Rechnung getragen.

Die relevanten Abschlussdaten der einzelnen Gesellschaften werden schließlich 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 umfassendes Berechtigungskonzept, was auf das jeweilige Stellenprofil des Mitarbeiters abgestimmt ist.

Neu akquirierte Gesellschaften werden in einem strukturierten Integrationsprozess unverzüglich in das interne Kontrollumfeld einbezogen und EDV-technisch und abschlussprozesstechnisch integriert. Der aufgestellte Konzernabschluss und die Einzelabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften stellen anschließend die maßgebliche Datenquelle für die interne Analyse und die externe Kommunikation dar.

Im Anschluss an die Abschlusserstellung werden der Jahres- und der Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt. Der Ausschuss gibt dem Aufsichtsrat dann die Empfehlung für die Feststellung bzw. Billigung. Diese Prüfung erfolgt u.a. unter Anhörung des Wirtschaftsprüfers und unter Zugrundelegung des Bestätigungsvermerks. Der Prüfungsausschuss ist laufend in die Erstellung und Fortentwicklung des rechnungslegungsrelevanten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingebunden.

(5) Interne Revision

Das System- und Kontrollumfeld sowie das interne Kontrollsyste mwerden regelmäßig durch den Bereich Interne Revision auf ihre Wirksamkeit hin untersucht. Der jährliche Prüfungsplan der internen Revision wird risikoorientiert erstellt, wobei insbesondere der Risikoatlas des Unternehmens berücksichtigt und vom Vorstand bzw. vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats genehmigt wird. Im Rahmen der unterjährig durchgeföhrten Prüfungen liegt der Fokus auf der Bewertung der Wirksamkeit der Kontroll- und Risikomanagementsysteme sowie auf Prozessverbesserungen im Sinne einer Risikominimierung. Daneben werden in Abstimmung mit dem Compliance-Beauftragten entsprechende Prüfungen durchgeführt. Die internen Prüfungsberichte liegen regelmäßig dem Vorstand, dem zuständigen Bereichsleiter des geprüften Bereiches sowie dem Risikomanager vor. Der Prüfungsausschuss erhält eine quartalsweise Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse. Der Umsetzungsstand der gemeinsam beschlossenen Verbesserungsmaßnahmen wird laufend nach zeitlicher Fälligkeit geprüft sowie gegenüber Vorstand und Prüfungsausschuss im Rahmen seiner regelmäßigen Sitzungen berichtet.

Aktuelle Risikoeinschätzung

Gesamteinschätzung der Risikosituation durch die Unternehmensleitung

Im Rahmen der implementierten Risikosteuerung erfolgte im Geschäftsjahr 2016 jeweils im 1. und im 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur auf Basis eines Risiko-Scorings gemäß interner Risiko-Richtlinie. Das im Vorjahr genutzte Risiko-Scoring-Modell wurde 2016 unverändert fortgeführt. Das daraus abgeleitete Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss dargelegt. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es 2016 nicht.

In der **Gesamtbeurteilung** der Risikosituation ergab sich für Vonovia im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr keine wesentliche Veränderung der Risikosituation. Der **Vorstand** von Vonovia sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage des Konzerns auswirken könnten. Sowohl unser Geschäftsmodell als auch unsere diversifizierten Kapitalmarktinstrumente sichern eine weitestgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen.

Die Anzahl der Risiken mit hoher potenzieller Netto-Auswirkung lag Ende 2016 bei drei Risiken wie Ende 2015. Die Anzahl der Risiken mit wesentlicher potenzieller Netto-Auswirkung ging von fünf Risiken Ende 2015 auf vier Risiken Ende 2016 zurück. Die Anzahl der Risiken mit moderater potenzieller Netto-Auswirkung stieg von zwei Risiken Ende 2015 auf drei Risiken Ende 2016 an. In der Gesamtbeurteilung sieht der Vorstand von Vonovia den Bestand des Konzerns unverändert als nicht gefährdet an. Als maßgebliche Risikofaktoren werden Änderungen rechtlicher Rahmenbedingungen, Reputation/Kundenzufriedenheit und Änderungen der Zinsentwicklung angesehen.

In seiner ordentlichen Sitzung des 4. Quartals 2016 hat der Prüfungsausschuss die vom Vorstand vorgelegte nachstehende Übersicht zu den Top-10-Risiken aus allen ermittelten Risiken für den Berichtszeitraum bestätigt:

Nr.	Risiko	Risikokategorie	Potenzielle Auswirkung Netto
1	Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen	Regulatorische und rechtliche Risiken	Hoch
2	Öffentliches Image/Reputation und Kundenzufriedenheit	Umfeld- und marktbezogene Risiken	Wesentlich
3	Werthaltigkeit des bilanziellen Goodwills	Umfeld- und marktbezogene Risiken	Hoch
4	Falsche Annahmen bei der Verkehrswertermittlung	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Hoch
5	Falsche Akquisitionsentscheidungen	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Wesentlich
6	Ungünstige Zinsentwicklung	Finanzielle Risiken	Wesentlich
7	Refinanzierbarkeit von Fremdkapital	Finanzielle Risiken	Wesentlich
8	Risikoaffines Managementverhalten	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Moderat
9	Materielle Auswirkungen von Rechtsstreitigkeiten	Regulatorische und rechtliche Risiken	Moderat
10	Ungenügende Überwachung von vertraglichen Sonderrechten (BEV)	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Moderat

Regulatorische und rechtliche Risiken

Risiko 1: Vonovia verfolgt geplante Gesetzesänderungen mit großer Aufmerksamkeit, da unsere Geschäftstätigkeit vor allem den Rahmenbedingungen des Steuer-, Umwelt-, Miet- und Baurechts unterliegt. Jede nachteilige Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie etwa Regelungen zur Höhe/Entwicklung von Mieten, Vorschriften zur Ausgestaltung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die Kosten im Falle eines Verkaufs von Grundstücken verursachen, könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia auswirken.

Um mögliche Änderungen an den gesetzlichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen, hält Vonovia aktive Dialoge mit Politikern und anderen Stakeholdern. Darüber hinaus ist Vonovia in Verbänden tätig und beobachtet regelmäßig die Gesetzgebungsverfahren sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Risiko 9: Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten. Keine der Rechtsstreitigkeiten werden für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia

haben. Allerdings besteht das Risiko, materielle rechtliche Auswirkungen durch die gleichzeitige Wirkung von vielen, für sich genommen kleinen, Einzelfällen zu erleiden.

Zur Minimierung der materiellen Auswirkungen und besseren Einschätzung der Gesamtlage erhält Vonovia professionelle Unterstützung durch externe Anwaltskanzleien. Darüber hinaus wird der Vorstand in regelmäßigen Abständen zu den Ansprüchen informiert.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Risiko 2: Die Reputation von Vonovia ist für den Aufbau von Geschäftsverbindungen von entscheidender Bedeutung. Ein schlechter Ruf kann die Vermietung unserer Wohnungen erschweren oder zu Kündigungen führen. Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung beeinträchtigt werden könnte. Vonovia nimmt Reputation und Kundenzufriedenheit weiterhin sehr ernst und begegnet diesem Risiko mit einer Vielzahl von Maßnahmen. So wird die Zufriedenheit der Kunden im Quartalsrhythmus gemessen und anhand der Steuerungskennzahl CSI überwacht, um frühzeitig potenzielle Probleme zu erkennen. Verbesserungen der Prozessabläufe und Qualitätsinitiativen steigern die Zufriedenheit der Kunden. Eine aktive Öffentlichkeitsarbeit trägt dazu bei, die Anstrengungen zur

Förderung der Kundenzufriedenheit zu vermitteln, um das Ansehen von Vonovia zu erhöhen.

Risiko 3: Durch die 2015 getätigten Akquisitionen ist ein nennenswerter bilanzieller Goodwill entstanden, der gegebenenfalls Risiken beinhalten kann. Die Werthaltigkeit dieses bilanziellen Goodwills ist im Wesentlichen von der Entwicklung der Marktzinsen, der durchschnittlichen Markt- und Branchenentwicklung sowie den zukünftigen erzielbaren Cashflows der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten abhängig. Eine Wertminderung dieses Goodwills würde in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie hätte damit eine direkte Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage. Im Hinblick auf mögliche Triggering Events führen wir ein Monitoring insbesondere der Zinsentwicklung sowie einen jährlichen Impairment Test durch.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Vonovia entstehen unterschiedlichste Risiken in Zusammenhang mit der Ausübung der Geschäftstätigkeit.

Risiko 4: Der Verkehrswertermittlung unserer Bestände liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können. Sollte sich beispielsweise die Einschätzung der Mikrolagen der Gebäude und der Makrostandortqualität verschlechtern oder das derzeit niedrige Zinsniveau erhöhen, würde sich auch der Verkehrswert für unser Gesamtportfolio verringern. Hinsichtlich unserer Investment Properties werden Wertveränderungen als Wertsteigerungen beziehungsweise Wertminderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie haben damit eine direkte Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unseres Unternehmens. Dem damit in Verbindung stehenden Fehlerrisiko begegnen wir mit einer eigenen Abteilung für unsere interne Verkehrswertermittlung, die sich an den Standards professioneller Immobiliengutachter orientiert. Andererseits werden unsere Verkehrswerte von professionellen, externen und unabhängigen Bewertungsfirmen geprüft bzw. neutral ermittelt, die ihrerseits nach berufsständischen Regeln arbeiten. Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte die Begutachtung erneut durch die CBRE GmbH.

Risiko 5: Im Zusammenhang von Akquisitionentscheidungen können Vonovia Risiken entstehen. Zu diesen Risiken können zum Beispiel zu hohe Kaufprei-

se, unerwartete Haftungsfälle, eine höhere Verschuldung, höhere Zinsaufwendungen und Herausforderungen bei der prozessualen Eingliederung eines neu akquirierten Unternehmens sowie der Erreichung der erwarteten Synergien gehören. Weiterhin können sich Immobilienportfolios oder einzelne Immobilien, die in Zukunft erworben werden können, möglicherweise nicht so vorteilhaft wie erwartet entwickeln.

Durch die Anwendung komplexer, qualitätsgesicherter Investitionsmodelle im Zuge der Investitionsentscheidung begegnen wir dem Risiko unwirtschaftlicher Immobilienankäufe. Diese Modelle berücksichtigen neben dem Kaufpreis und den Finanzierungskosten regional spezifizierte Szenarien für laufende Instandhaltung und Mietentwicklung. Zudem nutzen wir für die Beurteilung möglicher Akquisitionsportfolios die detaillierten Marktkenntnisse unserer lokalen Regionalmanager.

Dem Risiko aus prozessualen Eingliederungen begegnet Vonovia mit einem systematischen, strukturierten und mehrfach erprobten Integrationsprozess.

Risiko 8: Grundsätzlich kann das Risiko bestehen, dass das Management aufgrund unzureichender Informationen oder Unkenntnis der Fakten falsche, besonders risikobehaftete Entscheidungen trifft. Vonovia begegnet diesem Risiko mit klar formulierten Handlungsanweisungen und Kompetenzregelungen. Die unternehmerische Verantwortung ist dezentral verteilt, um lokal eine bessere Entscheidungsfindung zu ermöglichen.

Risiko 10: Im Rahmen der in der Vergangenheit getätigten Gesellschafts-/Portfolioerwerbe ist Vonovia/deren Vorgängergesellschaften diverse Verpflichtungen gegenüber dem Bundesseisenbahnvermögen (BEV) eingegangen. Insbesondere wurden vertragliche Sonderrechte hinsichtlich der übernommenen Mitarbeiter vereinbart. Vonovia hat bestimmten Beschränkungen in Bezug auf die Entlassung ehemaliger BEV-Mitarbeiter aus betrieblichen und personenbedingten Gründen und dem Weiterbestand von Arbeitsverhältnissen (Betriebsübergang) zugestimmt. Aus diesen Verpflichtungen könnten sich im Falle von Zu widerhandlung Vertragsstrafen ergeben. Vonovia hat diesbezüglich interne Kontrollstrukturen eingerichtet, um die Einhaltung dieser vertraglichen Verpflichtungen sicherzustellen und zu überwachen und berichtet regelmäßig an das BEV.

Finanzielle Risiken

Risiko 6/7: Die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie die Entscheidung des Vereinigten Königreichs (UK), aus der Europäischen Union (EU) austreten zu wollen, haben eine erhöhte Nachfrage nach Anleihen kontinentaleuropäischer Emittenten ausgelöst. Entsprechend haben sich die Refinanzierungsbedingungen und Immobilienbewertungen weiter positiv entwickelt. Die Ergebnisse und Folgen möglicher Austrittsverhandlungen zwischen UK und der EU sind gegenwärtig nicht prognostizierbar. Insbesondere die gedämpften konjunkturellen Aussichten könnten sich jedoch sowohl negativ auf die allgemeine Kreditnachfrage als auch auf die Qualität bestehender Kreditengagements auswirken. Beides könnte belastende Effekte auf den Bankensektor und somit auf das Finanzsystem im Ganzen nach sich ziehen.

Zur Begrenzung von finanzwirtschaftlichen Risiken überwachen wir laufend die Finanzierungsmärkte und sind darüber hinaus in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern. Zudem evaluieren wir kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Wir erwarten auch in der Zukunft, die notwendigen Volumina unter Verwendung aller Finanzierungsinstrumente refinanzieren zu können. Wesentlich für diese Einschätzung sind unser Investmentgrade-Rating, das ausgewogene Fälligkeitenprofil der finanziellen Verbindlichkeiten sowie unsere Bekanntheit als regelmäßiger und zuverlässiger Emittent am Kapitalmarkt.

Unsere Fremdmittelfinanzierungen unterliegen in der Regel marktüblichen Kreditbedingungen (Covenants), welche einerseits die Einhaltung vorgegebener Abschlusskennzahlen vorsehen, aber beispielsweise auch den Verkauf von Immobilien beschränken bzw. Mindestverkaufswerte vorschreiben können. Darüber hinaus ist Vonovia gehalten, die für die Aufrechterhaltung der Kreditwürdigkeitseinstufung (Credit Rating) durch Ratingagenturen notwendigen Bedingungen einzuhalten, welche sich ebenfalls im Wesentlichen auf die Einhaltung von bestimmten Abschlusskennzahlen beziehen. Die Einhaltung der betreffenden Bedingungen wird dementsprechend laufend überwacht und berichtet.

Bei einem Teil unserer Fremdmittel handelt es sich um Förderdarlehen, welche die Möglichkeit von Miet-erhöhungen begrenzen und damit unsere unterneh-

merischen Optionen einschränken. Hier achten wir streng auf die Einhaltung aller Vorgaben, nutzen aber vorhandene Spielräume aus.

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegen wir auch einem Liquiditätsrisiko. Unser Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition unserer Bankkonten, einem wöchentlichen Finanzstatus und einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis unter Berücksichtigung der jeweiligen Restriktionen. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen.

Insgesamt verfügt die Vonovia SE zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel und potenzielle Finanzierungsmöglichkeiten, um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des Vonovia Konzerns zu gewährleisten.

Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern einem zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiko aus. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken setzt das Unternehmen derivative Finanzinstrumente ein. Diese Finanzinstrumente dienen zur Absicherung von Zinsrisiken im Zusammenhang mit bestehenden Finanzierungen und dürfen grundsätzlich nicht zu Spekulationszwecken eingesetzt werden. Zur Beschreibung der derivativen Finanzinstrumente verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 40 (Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps).

Sonstige Risiken

Vonovia könnte auch Risiken durch Altlasten einschließlich Bergbauschäden, Bodenbeschaffenheit, Kriegsmunition und Schadstoffen in Baumaterialien sowie durch potenzielle Verstöße gegen das Baugetzbuch ausgesetzt sein. Vonovia ist im Ruhrgebiet Eigentümerin und/oder Verwalterin von einer Vielzahl von Gebäuden, die im Bereich des oberflächennahen/tagesnahen Bergbaus über nur gering mächtigen Deckungsschichten liegen. Dies betrifft überwiegend den Raum Essen - Bochum - Dortmund. Dieser Bergbau begründet eventuell Risiken, die möglicherweise Schäden an der Erdoberfläche und/oder an Baulichkeiten (z. B. an Verkehrswegen, Gebäuden u. a.) verursachen können. Vonovia begegnet diesem sowohl wirtschaftlichen als auch haftungsrechtlichen Risiko mit einer systematischen Bestandsbegehung aller dem Bereich des tagesnahen Bergbaus zugeordneten Häusern durch externe Gutachter. Auf Basis dieser Begehungsergebnisse und unter Einbeziehung

externer Experten werden die als risikobehaftet eingestuften Objekte bergbaulich untersucht und gegebenenfalls sofort saniert. Der Nachweis der Stand- und Verkehrssicherheit wird anschließend durch ein Gutachten bestätigt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sind keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung erkennbar, die den Fortbestand der Vonovia SE, eines wesentlichen einbezogenen Unternehmens oder des Konzerns gefährden könnten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder der möglichen finanziellen Auswirkung einzelner Risikofelder beziehungsweise einzelner Chancenfelder leicht erhöht. Daraus ergibt sich jedoch im Gesamtbild keine grundlegende Änderung der Risiko- beziehungsweise Chancenlage.

Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Unverändert wird die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in starkem Maße von demografischen Faktoren und dem konjunkturellen Umfeld bestimmt. Die Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner. Ein- bis Zwei-Personenhaushalte stellen seit mehr als drei Jahrzehnten die größte Gruppe dar, wobei ihr Anteil nahezu kontinuierlich zunimmt. Während die Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte nahezu stetig wächst, sinkt die Anzahl von Haushalten mit mehr als zwei Personen. Laut Raumordnungsprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird die Bevölkerung 2030 gegenüber 2012 zwar leicht abnehmen, die Zahl der privaten Haushalte dagegen noch zunehmen. Zudem soll die Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Während im alten Bundesgebiet und Berlin die Zahl der Haushalte 2030 gegenüber 2012 zunimmt, ist im Osten Deutschlands ein Rückgang zu erwarten.

Mit dem hohen Zustrom von Flüchtlingen aus den Krisengebieten des Nahen und Mittleren Ostens hat die Zuwanderung nach Deutschland die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft. Auch wenn nicht jeder Asylsuchende auf Dauer in Deutschland

bleiben wird, so haben wir bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr eine verstärkte Nachfrage durch diese Entwicklungen gespürt. Auch vor dem Hintergrund eines zu erwartenden Familiennachzugs könnte Deutschland in den kommenden Jahren verstärkt von höherer Zuwanderung profitieren.

Angesichts dieser Trends können Nachfrage und Marktchancen für bestehende Wohnungen kleiner und mittlerer Größe steigen. Davon könnte auch Vonovia in Zukunft profitieren.

Weiterhin könnte Vonovia von Wanderungsbewegungen in der deutschen Bevölkerung profitieren. Laut einer Studie des Bundesverbands Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) im Jahr 2016 zu Wanderungsmustern in Deutschland (Schwarmstädte in Deutschland) ist durch Wanderungsbewegungen in der Bevölkerung ein überproportionaler Bevölkerungszuwachs in verschiedenen großen und mittelgroßen Städten Westdeutschlands sowie in ausgewählten Städten Ostdeutschlands zu verzeichnen. 68 % des Wohnungsportfolios der Vonovia liegt in diesen so genannten Schwarmstädten. Somit könnte auch Vonovia von diesem Trend profitieren.

Zudem kann die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen zu politischen Entscheidungen führen, die Wohnraum- oder Mietförderung zu erweitern. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia haben.

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Mit unserer eigenen Handwerkerorganisation erbringen wir bereits heute einen maßgeblichen Teil der Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Wir beabsichtigen, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen und auf unser gesamtes Wohnungsportfolio zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen in Vonovia zu überführen. Ebenso koordinieren wir unsere Neubauaktivitäten über unsere Handwerkerorganisation und arbeiten an neuen Baukonzepten wie Modulbaulösungen.

Darüber hinaus haben wir das Leistungsspektrum der eigenen Mitarbeiter in den Regionen Berlin, Dresden und Nordrhein-Westfalen auf den Bereich der Pflege des Gebäudeumfelds ausgebaut und werden dieses 2017 auf weitere Regionen ausdehnen.

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.

Bereits heute versorgen wir ca. 270.000 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.

Darüber hinaus könnte sich ein Potenzial für eine zusätzliche Wertschöpfung und zum Vorteil unserer Kunden aus anderen wohnnahen Dienstleistungen, wie zum Beispiel die Wärme- und Energieerzeugung und -messung direkt vor Ort, ergeben. 2016 haben wir damit begonnen, die Verbräuche unserer Kunden für Wärme und Energie selbst auszulesen und die Daten für die Abrechnung dieser Verbräuche aufzubereiten. Ende 2016 stellten wir die Abrechnung für 30.000 unserer Wohnungen sicher und wir planen, diese Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren auf alle Wohnungen mit Zentralheizungen in unserem Bestand auszuweiten.

Vonovia bewirtschaftet ihre Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolios bietet die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch Skaleneffekte bei der Bewirtschaftung zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können. Wir beobachten daher den Markt für Akquisitionsbestände sehr intensiv und prüfen diesen auf Basis unserer strengen Erfolgskriterien.

Durch gezielte kleine, sogenannte taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sowie durch gezielte Maßnahmen im Wohnumfeld sehen wir zudem die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den Wohnwert für

unsere Kunden und die Wertentwicklung unserer Wohnimmobilien zu erhöhen. Zudem besteht die Möglichkeit, durch den Neubau von Gebäuden auf freien Flächen, die in unserem Besitz sind sowie durch Aufstockung von Gebäuden, das Wohnungsangebot von Vonovia insbesondere in Ballungsgebieten zu erweitern und zudem einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in städtischen Lagen zu leisten.

Finanzielle Chancen

Die Finanzierung von Vonovia ist abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die aufgrund des geringen Zinsniveaus zurzeit sehr günstig sind. Weiterhin versuchen wir, die Finanzierungskosten bei Einhaltung unserer Rating-Kennziffern und der angestrebten Finanzstruktur zu verbessern. Bei der internen Verkehrswertermittlung unserer Wohnimmobilien werden neben gebäudespezifischen Parametern auch Standortmerkmale in die Bewertung einbezogen. Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen möglichen weiter steigenden Nachfrage bei nahezu gleichbleibendem Angebot für preisgünstigen Wohnraum könnte sich über die in diesem Geschäftsjahr realisierte Werterhöhung unserer Immobilien hinaus eine weitere Erhöhung unserer Verkehrswerte ergeben. Dies würde sich direkt positiv auf die Ertragslage und den bilanziellen Verschuldungsgrad unseres Unternehmens auswirken.

Prognosebericht

Weiterer Kurs des Konzerns

Erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen

Aufschwung in Deutschland bleibt weitestgehend erhalten

Laut Prognose des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) trotzt die deutsche Konjunktur den Gegenwinden aus dem Ausland. Für das Jahr 2016 rechnen die Experten des IfW abschließend mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,9 %, wobei im Sommerhalbjahr die konjunkturelle Dynamik hinter dem hohen Expansionstempo des 1. und 4. Quartals zurückgeblieben ist. Nach einem etwas schwächeren Wachstum von 1,7 % in 2017 sollte sich das Wachstum jedoch 2018 wieder auf 2,0 % erhöhen. Ursache für das erwartete langsamere Wachstum im Verlauf von 2017 seien temporär wirkende Faktoren wie das Brexit-Votum. Die Bundesregierung hingegen erwartet in ihrer Jahresprojektion 2017 mit 1,4 % einen geringeren Anstieg des Bruttoinlandsprodukts als das IfW.

Trotz des Dämpfers im Sommerhalbjahr 2016 werde die Konjunktur weiterhin vor allem von binnennirtschaftlichen Auftriebskräften getragen. Der private Konsum dürfte laut IfW im Prognosezeitraum zwar dynamisch mit Raten von 1,5 % expandieren, maßgeblich seien die weiterhin kräftigen Zuwächse bei den real verfügbaren Einkommen. Dennoch stellt dies einen Rückgang im Vergleich zu den Vorjahren dar (ca. -0,4 %), was mit den anziehenden Ölpreisen zu erklären sein dürfte, da dadurch die Verbraucherpreise

steigen und die Kaufkraft sinkt. Die Bauaktivität wird laut IfW mit Auslaufen witterungsbedingter Schwankungen deutlich aufwärtsgerichtet sein. Grund hierfür seien die äußerst anregenden Rahmenbedingungen, insbesondere die anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen. Während die Ausrüstungsinvestitionen im Sommerhalbjahr durch die immer wieder temporär aufkeimenden, weltweiten politischen Unsicherheiten vorerst gebremst wurden, nehmen diese wieder Fahrt auf und es wird erwartet, dass sie in 2017 und 2018 im Schnitt um 1,3 % je Quartal zunehmen. Die zunächst gedämpften Exporte dürften sich mit der allmählichen Belebung der Konjunktur in wichtigen Absatzmärkten rasch fangen und den Aufschwung stützen. Der deutsche Außenhandel bleibe gemäß dem IfW trotz vorübergehender Verlangsamung auf Expansionskurs. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiter positiv. Die Arbeitslosenquote ist im laufenden Jahr auf 5,8 %, gesunken, in 2017 könnte sie auf 6,0 % steigen, um sich 2018 wieder auf 5,8 % einzupendeln. Die Lohnentwicklung bleibe trotz jüngst recht hoher Reallohnanstiege insgesamt beschäftigungsfreundlich, sodass sich der kräftige Beschäftigungsanstieg fortsetzt. Die konjunkturellen Auswirkungen der hohen Flüchtlingsmigration seien laut IfW in den offiziellen Haushaltsdaten mittlerweile deutlich ablesbar, aber nicht prägend für das Konjunkturbild in Deutschland, zumal die diesbezüglichen Ausgaben in den kommenden beiden Jahren nicht weiter steigen dürften. Die konjunkturelle Dynamik bringt öffentlichen Haushalten im Prognosezeitraum weitere Überschüsse.

Die Prognose steht laut IfW unter dem Vorbehalt beträchtlicher Unsicherheit. Das aktuelle Konjunkturmuster ist untypisch lang bzw. moderat, was laut IfW die Dateninterpretation und die Prognose erschwere. Hinzu kommen die monetäre Ausnahmesituation im Euroraum und in anderen wichtigen Währungsräumen sowie zahlreiche politische Risiken z. B. im Zuge des Brexit-Votums, der zu erwartenden politischen Neu-ausrichtung der USA oder des gescheiterten Referendum in Italien.

Wohnungsmarkt: Fortgesetzte Nachfrage nach Wohnungen und Mehrfamilienhäusern erwartet

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich nach Einschätzung der Experten der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG Hyp) weiterhin sehr positiv. Die solide Konjunktur, ein robuster Arbeitsmarkt, steigende Bevölkerungszahlen durch Zuwanderung und niedrige Zinsen resultieren in hoher Nachfrage nach Wohnungen und gewerblichen Flächen sowie großer Kaufbereitschaft bei Investoren. Mieten und Immobilienpreise ziehen weiter an, während die Renditen für Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien seit mehreren Jahren fallen. An den Top-Standorten sei diese Entwicklung besonders ausgeprägt. Auch wenn die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland etwas nachlassen dürfte, werden die günstigen Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt laut DG Hyp mit einiger Wahrscheinlichkeit weiterhin greifen. Es wird erwartet, dass sich sowohl die Nachfrage nach Wohnungen, Büro- und Handelsflächen als auch das Investoreninteresse an deutschen Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien fortsetzt. Der Immobiliendienstleister ImmobilienScout24 rechnet für Wohnungen mit einem weiteren Anstieg von Angebotspreisen im Bundesdurchschnitt, wobei der auf Bundesebene seit Jahresmitte 2016 abnehmende Trend bei den Preissteigerungen für Neubauwohnungen als erstes Anzeichen für eine Beruhigung des Marktgeschehens gesehen werden könne. Leicht steigende Angebotsmieten sind weiterhin wahrscheinlich. Mit Blick auf die Mietpreisbremse zeigt eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), dass diese nicht wie vom Erfinder erhofft wirkt. Die Mietpreisbremse gilt zum Jahresende 2016 in insgesamt 313 Städten und Gemeinden in zwölf Bundesländern. Zuletzt wurde sie zum 1. Dezember 2016 in Niedersachsen eingeführt. In Mecklenburg-Vorpommern könnte die Mietpreisbremse Anfang 2017 auf den Weg gebracht werden. Der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes

Lukas Siebenkotten glaubt nicht daran, dass Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) sich mit seinem zweiten Mietrechtspaket vor der Bundestagswahl 2017 politisch noch einmal durchsetzen kann. Der Referentenentwurf für das zweite Reformpaket war bislang nicht über die Ressortabstimmung hinaus fortgeschritten, er sieht z. B. eine Neuregelung von Mieterhöhungen nach Modernisierung und von Mietspiegeln vor.

Der deutsche Wohnungsmarkt ist nach Ansicht von FERI EuroRating Services AG (Feri) im internationalen Vergleich derzeit relativ wenig anfällig für eine Überhitzung. Allerdings sind die Gegensätze zwischen einzelnen regionalen Wohnungsmärkten und zwischen Stadt und Land hier besonders stark ausgeprägt. In Deutschland nimmt die Überhitzungsgefahr zwar tendenziell zu, bleibt aber weiterhin auf Metropolen und regionale Hot-Spots begrenzt. Nach Einschätzung der Commerzbank nimmt der Immobilienboom in Deutschland immer mehr Züge einer Blase an, da sich, getrieben von der sehr expansiven Geldpolitik der EZB, die Häuserpreise zunehmend von den Fundamental faktoren abkoppeln. Der empirica-Blasenindex ist zum 4. Quartal 2016 weiter gestiegen. Dennoch existiert laut empirica derzeit bundesweit keine klassische Preisblase. Mieten und Kaufpreise wachsen in 227 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang, in 158 Kreisen zeigt der Blasenindex eine mäßige bis hohe Gefahr. Dennoch werden nur in sieben Kreisen zu viele Wohnungen gebaut.

Wegen positiver Einkommensdynamik und niedriger Bauzinsen bleibt Wohneigentum laut DB Research trotz steigender Hauspreise in Deutschland im Durchschnitt weiterhin erschwinglich. Dabei gibt es jedoch ausgeprägte regionale Unterschiede. Auch bei leicht steigenden Hypothekenzinsen und Hauspreisen seien Häuser und Wohnungen im Jahr 2017 wohl weiter erschwinglich.

Jährlicher Neubaubedarf wird durch derzeitige Bautätigkeit bei Weitem nicht erreicht

Nach Einschätzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) werden in den kommenden Jahren jährlich mindestens 400.000 neue Wohnungen benötigt, davon 80.000 Sozialwohnungen und mindestens weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Segment. Für das Jahr 2016 rechne der GdW mit der Fertigstellung von bundesweit rund 275.000 Wohneinheiten. Trotz gestiegener Bautätigkeit entstehen immer noch zu wenig neue Wohnungen. Insbesondere schleppende Grundstücksaktivierung, fehlende Genehmigungskapazitäten, hohe Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Verbindung mit zu geringer Investitionsförderung führen laut GdW dazu, dass die Neubautätigkeit für bezahlbaren Mietwohnungsbau nicht ausreichend an Fahrt aufnehmen könne.

Erwartete Entwicklung des Geschäfts

Vergleich der berichteten Prognosen mit den Geschäftsjahreszahlen 2016

Für Vonovia war das Jahr 2016 insgesamt ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Gestärkt durch die in 2015 getätigten Ankäufe und den weiteren Ausbau unseres Extension-Geschäfts konnten wir in 2016 unsere führende Marktposition weiter ausbauen.

Auf **Gesamtkonzernebene** konnten wir im Geschäftsjahr 2016 unsere bedeutsamsten Steuerungskennzahlen i.S. des DRS 20 bereinigter NAV pro Aktie, FFO 1 und CSI weiter deutlich verbessern und haben unsere im Geschäftsbericht 2015 veröffentlichte Prognose deutlich übertroffen und die zuletzt im Zwischenbericht zum 3. Quartal 2016 veröffentlichten Prognosewerte erreicht.

Unser **bereinigter NAV** pro Aktie lag mit 30,75 € in 2016 27,1% über dem Vorjahreswert von 24,19 € und 2,5% über dem zuletzt prognostizierten Wert von rund 30 €. Darin enthalten sind Effekte aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von insgesamt 3,2 Mrd. €. Gegenläufig war die Ausschüttung der Dividende in Höhe von 438,0 Mio. € an unsere Aktionäre 2016. Unser EPRA NAV entwickelte sich von 13.988,2 Mio. € zum Jahresende 2015 um 21,9 % auf 17.047,1 Mio. € zum 31. Dezember 2016.

Das **FFO 1** stieg in 2016 um 25,1% auf 760,8 Mio. € (2015: 608,0 Mio. €) an und lag damit im Bereich des zuletzt prognostizierten Wertes von rund 760 Mio. € sowie deutlich über der zu Jahresbeginn im Geschäftsbericht 2015 prognostizierten Bandbreite von 690 bis 710 Mio. €. Wesentliche Gründe hierfür waren die deutlich frühere Realisierung von Synergien aus der Integration der GAGFAH und der SÜDEWO, die Akquisition eines weiteren Immobilienportfolios mit rund 2.400 Wohneinheiten zum 1. Januar 2016 sowie eine allgemein bessere Geschäftsentwicklung als mit dem Geschäftsbericht 2015 erwartet.

Auch unsere Kundenzufriedenheit konnten wir über das von uns erwartete Niveau heraus weiter verbessern. Die für 2016 erwartete Steigerung des **CSI** um mehr als 5% konnten wir mit einer Steigerung von 8% deutlich übertreffen.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen sowie deren Zielerreichung in 2016.

	Ist 2015	Prognose 2016 im Geschäftsbereicht 2015	Letzte Prognose 2016 Zwischenfinanzbericht Q3 2016	Ist 2016	Prognose 2017**
Bereinigter NAV /Aktie	24,19 €	24-25 €	rd. 30 €	30,75 €	31-32 €
EPRA NAV/Aktie	30,02 €	30-31 €	rd. 36 €	36,58 €	37-38 €
FFO 1	608,0 Mio. €	690-710 Mio. €	rd. 760 Mio. €	760,8 Mio. €	830-850 Mio. €
FFO 1/Aktie	1,30 €	1,48-1,52 €	rd. 1,63 €	1,63 €	1,78-1,82 €
CSI	Steigerung um 2,8%	Steigerung um bis zu 5%	Steigerung um mehr als 5%	Steigerung um 8%	Vergleichbarer CSI wie 2016
Monatliche Ist-Miete pro m ² (like-for-like)*	5,82 €	Steigerung um 2,8-3,0 %	Steigerung um 3,0-3,2 %	6,01 €	Steigerung um 3,5-3,7 %
Leerstandsquote	2,7 %	rd. 3 %	rd. 2,5 %	2,4 %	< 2,5 %
Instandhaltung inkl. substanzwährende Investitionen	330,7 Mio. €	rd. 330 Mio. €	rd. 340 Mio. €	320,1 Mio. €	> 16 €/m ²
Modernisierung	355,6 Mio. €	430-500 Mio. €	470-500 Mio. €	472,3 Mio. €	700-730 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.979	ca. 2.400	ca. 2.500	2.701	ca. 2.300
Step-up Privatisierung	30,5 %	ca. 30 %	> 35 %	36,2 %	ca. 35 %
Anzahl Wohnungsverkäufe Non-Core	12.195	Opportunistischen Verkauf fortsetzen	Bis 24.000, Fortsetzung opportunistischen Verkaufs	23.930	Opportunistischen Verkauf fortsetzen
Step-up Non-Core	9,2 %	0 %	rd. 5 %	5,4 %	0 %

* Monatliche Ist-Miete 2015 pro m² (like-for-like) inkl. GAGFAH, Franconia, SÜDEWO

** Ohne conwert

Prognose für das Geschäftsjahr 2017

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2017 basiert auf der im Kapitel Steuerungssystem dargestellten Unternehmensplanung für den Gesamtkonzern Vonovia. Dabei wurden im Rahmen unserer Planung für das Jahr 2017 mögliche Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens angemessen berücksichtigt, sodass diese Planung eine realistische Erwartung der Portfolioentwicklung und Entwicklung von Vonovia widerspiegelt. Die nachstehenden Prognosedaten beziehen sich auf das Portfolio von Vonovia zum Zeitpunkt der Planung für das Jahr 2017 im Herbst 2016.

Darüber hinaus beabsichtigen wir, durch die im Januar 2017 vollzogene conwert-Übernahme an attraktiven Standorten weiter zu wachsen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts lagen noch keine finalen Berichtszahlen der conwert für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr vor. Daneben hat die Integration der conwert inklusive der Harmonisierung der Erstellung von Prognosezahlen zwar bereits begonnen, ist aber zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht abgeschlossen. In Übereinstimmung mit unseren Akquisitionskriterien und in Verbindung mit den Größenmerkmalen der conwert rechnen wir mit einem leicht positiven Effekt auf unsere bedeutenden Kennzahlen FFO 1/Aktie und NAV/Aktie im Geschäftsjahr 2017 aus der Übernahme der conwert. Die sich aus der conwert-Übernahme ergebenden Effekte sind jedoch nicht Bestandteil der prognostizierten Werte.

Weiterhin bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind im Kapitel Chancen und Risiken beschrieben.

Die Prognose der bedeutsamen Leistungskennzahlen wurde in Übereinstimmung mit den im Jahresabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen.

Im Rahmen der Planung für das Jahr 2017 haben wir die oben dargestellten Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland zugrunde gelegt.

Auch im Geschäftsjahr 2017 beabsichtigen wir, unsere führende Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt nochmals weiter auszubauen und unsere erfolgreiche Geschäftsstrategie weiter fortzuführen. Insbesondere werden wir unser Investitionsprogramm in den Bereichen Modernisierung und Neubau sowie unsere Aktivitäten im Segment Extension weiter ausbauen. Unsere bisher eingeschlagene Verkaufsstrategie werden wir 2017 fortsetzen und uns von Immobilienbeständen trennen, die nicht nachhaltig in unser Immobilienportfolio passen und nicht unsere Standort-, Qualitäts- und/oder Renditeanforderungen erfüllen.

Wir erwarten auch 2017 unseren Unternehmenswert weiter zu steigern. Zum Jahresende 2017 erwarten wir den EPRA NAV pro Aktie auf 37-38 € zu steigern. Dies entspricht einem **bereinigten NAV pro Aktie** (exkl. Goodwill) von 31-32 €. Diese Verbesserung beinhaltet nicht eine zu erwartende Steigerung der Marktwerte unserer Immobilien („yield compression“).

Im Geschäftsjahr 2017 beabsichtigen wir, unsere nachhaltige operative Ertragskraft nochmals weiter zu verbessern. Hierzu werden auch die im Geschäftsjahr 2016 realisierten Modernisierungen beitragen.

Für das **FFO 1** erwarten wir einen Anstieg in 2017 auf 830-850 Mio. €. Dies entspricht einem FFO 1 pro Aktie von 1,78-1,82 €. In dieser Prognose berücksichtigen wir keine weiteren größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen, insbesondere nicht die convert-Übernahme. Wir werden auch im Geschäftsjahr 2017 unsere Anstrengungen zur Verbesserung unseres Kundenservices weiter fortsetzen. Ausgehend von der im Geschäftsjahr 2016 deutlich gestiegenen Kundenzufriedenheit erwarten wir für 2017 einen vergleichbaren CSI wie in 2016.

In 2017 werden wir unsere Investitionen in unsere Immobilienbestände deutlich forcieren. Wir planen für das Geschäftsjahr 2017 ein Modernisierungsprogramm mit einem Volumen in Höhe von 700-730 Mio. €. Dabei werden die Schwerpunkte unverändert auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, auf der Sanierung von Wohnungen zur Verbesserung des Wohnstandards und auf Maßnahmen für den seniorenfreundlichen Umbau von Wohnungen liegen. Aber auch in Programme wie Modernisierung auf Mieterwunsch, die Entwicklung von Wohnquartieren oder in den Neubau von Wohnungen bzw. in die Aufstockung von bestehenden Immobilien werden wir investieren. Darüber hinaus erwarten wir laufende Instandhaltungsmaßnahmen inklusive substanzwährender Investitionen mit einem Volumen von über 16 € pro Quadratmeter. In Summe bedeutet dies ein Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen von bis zu 1 Mrd. € im Geschäftsjahr 2017.

Hinsichtlich der Mietenentwicklung erwarten wir eine Steigerung der monatlichen Ist-Miete pro Quadratmeter like-for-like in 2017 um 3,5-3,7 %. Zum Jahresende 2017 erwarten wir eine Leerstandsquote von unter 2,5 %. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen trotz der geplanten Verkäufe auf einem Niveau von rund 1,5 Mrd. € stabil bleiben werden.

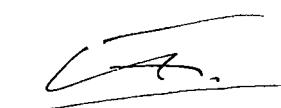
Im Segment Vertrieb werden wir unsere Strategie des selektiven Verkaufs weiter fortsetzen. In der Wohnungsprivatisierung erwarten wir 2017 den Verkauf von ca. 2.300 Wohnungen bei einem Step-up über dem Verkehrswert dieser Wohnungen von rund 35 %. Darüber hinaus werden wir den opportunistischen Verkauf von Immobilien aus dem Subportfolio „Non-Core“ mit leicht positiven Step-ups fortsetzen.

Für das Jahr 2016 beabsichtigen wir, unsere Aktionäre wieder adäquat am Unternehmenserfolg teilhaben zu lassen und planen, eine Dividende von 1,12 € pro Aktie vorzuschlagen.

Düsseldorf, den 28. Februar 2017



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

Konzernabschluss

Zum Stichtag weist der Konzern eine stabile finanz- und vermögenswirtschaftliche Lage aus. Bei einer um 1,6 Mrd. € auf 32,5 Mrd. € erhöhten Bilanzsumme beträgt die Eigenkapitalquote 42,7 %. Das Immobilienvermögen beträgt inklusive selbst genutzter Bestände und jener zur Veräußerung gehaltenen Immobilien 27,1 Mrd. €. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrugen zum Jahresende 1,5 Mrd. €.

104 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

105 Konzern-Gesamtergebnisrechnung

106 Konzernbilanz

108 Konzern-Kapitalflussrechnung

110 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

112 Konzernanhang

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2016	2015
Erlöse aus der Vermietung		2.170,0	2.035,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		39,3	28,2
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	6	2.209,3	2.063,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.227,9	726,0
Buchwert der veräußerten Immobilien		-1.177,7	-658,7
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		52,0	51,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7	102,2	119,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	3.236,1	1.323,5
Aktivierte Eigenleistungen	9	341,0	174,9
Materialaufwand	10	-1.081,9	-972,5
Personalaufwand	11	-353,8	-359,7
Abschreibungen	12	-27,0	-13,4
Sonstige betriebliche Erträge	13	105,3	73,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	-249,5	-263,5
Finanzerträge	15	27,1	8,0
Finanzaufwendungen	16	-449,0	-418,4
Ergebnis vor Steuern		3.859,8	1.734,5
Ertragsteuern	17	-1.346,9	-739,8
Periodenergebnis		2.512,9	994,7
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		2.300,7	923,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia		40,0	40,0
Nicht beherrschende Anteilseigner		172,2	31,2
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	18	4,94	2,29

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

	2016	2015
Periodenergebnis	2.512,9	994,7
Cashflow Hedges		
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-66,1	59,1
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	1,7	-14,5
Realisierte Gewinne/Verluste	26,9	-45,3
Steuern auf Veränderung der realisierten Gewinne/Verluste	-7,4	10,7
Summe	-44,9	10,0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Änderungen der Periode	95,8	0,6
Steuern auf Änderungen der Periode	-1,5	-0,2
Summe	94,3	0,4
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	49,4	10,4
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-32,2	34,8
Steuereffekt	10,7	-10,9
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	-21,5	23,9
Sonstiges Ergebnis	27,9	34,3
Gesamtergebnis	2.540,8	1.029,0
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	2.328,9	957,9
Hybridkapitalgeber von Vonovia	40,0	40,0
Nicht beherrschende Anteilseigner	171,9	31,1

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2016	31.12.2015
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte	19	2.743,1	2.724,0
Sachanlagen	20	115,7	70,7
Investment Properties	21	26.980,3	23.431,3
Finanzielle Vermögenswerte	22	585,9	221,7
Sonstige Vermögenswerte	23	15,2	158,5
Laufende Ertragsteueransprüche	24	-	0,1
Latente Steueransprüche	17	19,6	72,3
Langfristige Vermögenswerte		30.459,8	26.678,6
Vorräte	25	5,0	3,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26	164,4	352,2
Finanzielle Vermögenswerte	22	153,2	2,0
Sonstige Vermögenswerte	23	102,7	113,4
Laufende Ertragsteueransprüche	24	34,6	23,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	27	1.540,8	3.107,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	28	61,6	678,1
Kurzfristige Vermögenswerte		2.062,3	4.280,5
Summe Aktiva		32.522,1	30.959,1

in Mio. €

Passiva

	Erläuterungen	31.12.2016	31.12.2015
Gezeichnetes Kapital		466,0	466,0
Kapitalrücklage		5.334,9	5.892,5
Gewinnrücklagen		6.665,4	4.309,9
Sonstige Rücklagen		1,5	-47,9
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		12.467,8	10.620,5
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.001,6	1.001,6
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber		13.469,4	11.622,1
Nicht beherrschende Anteile		419,0	244,8
Eigenkapital	29	13.888,4	11.866,9
Rückstellungen	30	607,9	612,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	1,3	0,9
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	32	11.643,4	13.951,3
Derivate	33	19,1	144,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	34	94,7	94,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	35	9,9	46,3
Sonstige Verbindlichkeiten	36	83,3	25,9
Latente Steuerschulden	17	3.769,5	2.528,3
Langfristige Schulden		16.229,1	17.405,0
Rückstellungen	30	370,8	429,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	138,8	91,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	32	1.727,6	988,6
Derivate	33	57,5	58,8
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	34	4,5	4,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	35	2,7	9,8
Sonstige Verbindlichkeiten	36	102,7	104,5
Kurzfristige Schulden		2.404,6	1.687,2
Schulden		18.633,7	19.092,2
Summe Passiva		32.522,1	30.959,1

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2016	2015
Periodenergebnis		2.512,9	994,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	-3.236,1	-1.323,5
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7	-52,0	-51,7
Abschreibungen	12	27,0	13,4
Zinsaufwendungen/-erträge		433,0	414,0
Ertragsteuern	17	1.346,9	739,8
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-50,2	-67,3
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-0,4	1,6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-2,6	-0,4
Veränderung des Nettoumlauftvermögens		-85,9	29,6
Rückzahlung der Steuerverbindlichkeiten aus EK 02		-	-44,4
Ertragsteuerzahlungen		-63,7	-16,0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		828,9	689,8
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		1.418,5	449,1
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten		1,8	1,3
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen	3	-	7,4
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	21	-548,8	-604,6
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	19/20	-459,7	-37,8
Einzahlungen (im Vorjahr: Auszahlungen) aus dem Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	3	0,3	-3.058,7
Zinseinzahlungen		4,3	3,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		416,4	-3.239,8

in Mio. €	Erläuterungen	2016	2015
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	29	-	2.372,0
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	29	-445,4	-295,8
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber	29	-40,0	-40,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	32	2.576,9	5.007,1
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	32	-4.219,0	-2.390,1
Auszahlung für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen		-27,7	-165,3
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-272,3	-57,7
Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		-19,3	-66,5
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		-	56,7
Zinsauszahlungen		-365,6	-327,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-2.812,4	4.093,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-1.567,1	1.543,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		3.107,9	1.564,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende¹⁾	27	1.540,8	3.107,9

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

¹⁾ davon mit Verfügungsbeschränkungen 51,7 Mio. € (31.12.2015: 84,2 Mio. €)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	
				Cashflow Hedges	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
Stand 1. Januar 2015	271,6	2.076,0	2.643,4	-58,4	0,0
Periodenergebnis			923,5		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			23,9	44,7	0,4
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-34,6	
Gesamtergebnis			947,4	10,1	0,4
Kapitalerhöhung	194,4				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		4.849,2			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-33,3			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-276,2		
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-1.000,0	1.000,0		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		0,6	-4,7		
Stand 31. Dezember 2015	466,0	5.892,5	4.309,9	-48,3	0,4
Stand 1. Januar 2016	466,0	5.892,5	4.309,9	-48,3	0,4
Periodenergebnis			2.300,7		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			-21,2	-64,4	94,3
Ergebniswirksame Reklassifizierung				19,5	
Gesamtergebnis			2.279,5	-44,9	94,3
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-438,0		
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-558,5	558,5		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		0,9	-44,5		
Stand 31. Dezember 2016	466,0	5.334,9	6.665,4	-93,2	94,7

Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
-58,4	4.932,6	1.001,6	5.934,2	28,0	5.962,2
	923,5	40,0	963,5	31,2	994,7
45,1	69,0		69,0	-0,1	68,9
-34,6	-34,6		-34,6		-34,6
10,5	957,9	40,0	997,9	31,1	1.029,0
	194,4		194,4		194,4
	4.849,2		4.849,2		4.849,2
	-33,3		-33,3		-33,3
	-276,2		-276,2		-276,2
	-4,1	-40,0	-44,1	185,7	141,6
-47,9	10.620,5	1.001,6	11.622,1	244,8	11.866,9
-47,9	10.620,5	1.001,6	11.622,1	244,8	11.866,9
	2.300,7	40,0	2.340,7	172,2	2.512,9
29,9	8,7		8,7	-0,3	8,4
19,5	19,5		19,5		19,5
49,4	2.328,9	40,0	2.368,9	171,9	2.540,8
	-438,0		-438,0		-438,0
	-43,6	-40,0	-83,6	2,3	-81,3
1,5	12.467,8	1.001,6	13.469,4	419,0	13.888,4

Konzernanhang

Grundsätze der Rechnungslegung

1 Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Vonovia SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippstraße 3.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten, Planvermögen und finanziellen Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von verbindlichen Andienungsrechten, die Minderheitsgesellschaftern für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt werden, ergeben. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert, bzw. bei den verbindlichen Andienungsrechten gegebenenfalls mit dem höheren Mindestkaufpreis, bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Alle Angaben

erfolgen in Millionen Euro (Mio. €), soweit nicht anders vermerkt.

Der Vorstand der Vonovia SE hat den Konzernabschluss am 28. Februar 2017 aufgestellt.

2 Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Dabei werden im Rahmen der erforderlichen Neubewertung sämtliche stille 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 die Vonovia die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, werden die Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaft sowie die dazugehörigen nicht beherrschenden Anteile ausgebucht. Das Ergebnis wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der zurück behaltenen Anteile erfolgt zum Fair Value zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung.

Gemeinsame Vereinbarungen

Gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftliche Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen, anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den Vonovia-Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert.

Die Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden nur entsprechend der Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen eliminiert.

Die Abschlüsse der Vonovia SE sowie ihrer Tochterunternehmen werden stetig nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

3 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2016 inklusive der Vonovia SE 189 Unternehmen (31.12.2015: 190), davon 168 (31.12.2015: 158) inländische und 21 (31.12.2015: 32) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden drei inländische Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen einbezogen (31.12.2015: vier).

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der Stichtag 31. Dezember für die Abschlusserstellung.

Die Anteilsbesitzliste von Vonovia ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen haben, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Die Veränderungen zum 31. Dezember 2016 im Vergleich zum Vorjahr resultieren aus der Akquisition der GRAINGER-Gruppe (vier Gesellschaften), der IVV-Gruppe (acht Gesellschaften), drei weiteren Erwerben, neun Verschmelzungen, zwei Verkäufen, drei Anwachslungen und drei Liquidationen.

Der Bewertungszeitraum der erstmaligen Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses mit der GAGFAH S.A., Luxemburg, endete am 6. März 2016.

Innerhalb des 1. Halbjahres 2016 wurde die im Rahmen der Akquisition der SÜDEWO-Gruppe berücksichtigte Verpflichtung aus sogenannten Multi-Employer-Plänen aktualisiert und mit einem Wert in Höhe von 15,7 Mio. € in den sonstigen Rückstellungen angesetzt (per 31.12.2015: 12,7 Mio. €). Unter Berücksichtigung der sich aus dieser Änderung ergebenen latenten Steuerschulden in Höhe von 0,9 Mio. € erhöhte sich der Goodwill aus der Akquisition der SÜDEWO-Gruppe

um 2,1 Mio. € auf 346,0 Mio. €. Der Bewertungszeitraum der erstmaligen Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses mit der SÜDEWO-Gruppe endete am 8. Juli 2016.

Nach dem Stichtag des Konzernabschlusses vollzogene Akquisition der conwert Immobilien Invest SE

Im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 17. November 2016 der Vonovia SE an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE, Wien (conwert), wurden nach dem Ablauf der Annahmefrist am 19. Dezember 2016 insgesamt 72.902.498 Aktien oder 71,54 % angedient, davon 682.852 im Rahmen eines alternativen Tauschangebotes. Das entspricht 339.135 neu zu schaffenden Vonovia Aktien.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die conwert-Gruppe erlangt hat, ist der 10. Januar 2017. An diesem Tag erfolgte die Eintragung der Sachkapitalerhöhung der Vonovia aus genehmigtem Kapital durch das Amtsgericht Düsseldorf in das Handelsregister, welche als aufschiebende Vollzugsbedingung des Übernahmeangebotes formuliert war. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Die vorläufige übertragene Gegenleistung für den Erwerb der 71,54 % der Aktien am Grundkapital der conwert-Gruppe setzt sich wie folgt zusammen:

in Mrd. €

Netto-Barkaufpreiskomponente	1,17
Eigenkapitalinstrumente	0,01
Gesamtgegenleistung	1,18

Bei dem Barangebot erfolgt eine Zahlung des Barkaufpreises von 16,16 € je conwert-Aktie.

Die Aktienkomponente bezieht sich auf 339.135 nennwertlose Stückaktien aus der Sachkapitalerhöhung der Vonovia SE, die durch die Vonovia SE gegen die conwert-Aktien eingetauscht wurden. Diese Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 31,48 € je Aktie vom 10. Januar 2017 bewertet und beträgt 10,7 Mio. €.

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der conwert-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeit-

punkt basiert auf einem zu diesem Zwecke in Auftrag gegebenen vorläufigen externen Bewertungsgutachten zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden.

Die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mrd. €

Investment Properties	2,47
Liquide Mittel	0,03
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,35
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	0,14
Summe Vermögenswerte	2,99
Nicht beherrschende Anteile	0,43
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1,23
Latente Steuerschulden	0,17
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	0,16
Summe Schulden	1,99
Nettovermögen zu Zeitwerten	1,00
Gegenleistung	1,18
Goodwill	0,18

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der künftigen Integration der conwert-Gruppe.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 17,7 Mio. € uneinbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 75,3 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 57,6 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2016 sind Transaktionskosten in Höhe von 9,9 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

Insgesamt werden ab dem Erwerbszeitpunkt 121 inländische und 87 ausländische Gesellschaften der conwert-Gruppe neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Gemäß § 19 Abs. 3 UebG verlängert sich die Annahmefrist um drei Monate ab Bekanntgabe des Ergebnisses noch bis zum 23. März 2017, 17:00 Uhr Ortszeit

Wien, (Nachfrist) für diejenigen Inhaber von Beteiligungspapieren, die bisher das Angebot nicht angenommen haben. Den conwert-Aktionären, die dieses Angebot annehmen wollen, wird analog der ersten Andienungsfrist die Möglichkeit eingeräumt, zwischen einem Barangebot und einem alternativen Tauschangebot zu wählen. Bei dem Barangebot erfolgt eine Zahlung des Barkaufpreises von 16,16 € je conwert-Aktie. Im Rahmen des Tauschangebotes erhalten die conwert-Aktionäre 74 Vonovia Aktien je 149 conwert-Aktien. Es handelt sich um eine mit dem eigentlichen Anteilserwerb zusammenhängende Transaktion (linked transaction), die im 1. Quartal 2017 entsprechend abgebildet wird.

4 Währungsumrechnung

In den Einzelabschlüssen der Vonovia SE und der einbezogenen Tochtergesellschaften werden Fremdwährungstransaktionen mit dem aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalls in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Schulden in Fremdwährung erfolgt zum Stichtagskurs. Nicht-monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht-monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Entstehende Umrechnungsgevinne und -verluste werden erfolgswirksam erfasst.

5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend der zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmtbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Bei Vonovia werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst.

Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei Vonovia verbleiben. Für verbleibende Restverpflichtungen wird eine Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko erfasst.

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

b) Geschäfts- oder Firmenwerte

Ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses als Überschuss der Anschaffungskosten für die Anteile an einem Unternehmen beziehungsweise einer Unternehmensgruppe und dem erworbenen anteiligen Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus den gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden jährlich auf eine Wertminderung überprüft. Eine Überprüfung wird außerdem vorgenommen, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die auf eine Wertminderung hindeuten.

Die Überprüfung auf Wertminderung der Geschäfts- und Firmenwerte erfolgt auf der Ebene einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) oder einer Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit ist die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die den Vermögenswert enthält und Mittelzuflüsse erzeugt, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder einer anderen Gruppe von Vermögenswerten sind. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, wird den ZGE bzw. einer Gruppe von ZGE zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen. Bei Vonovia erfüllt grundsätzlich jede Immobilie die Voraussetzungen einer ZGE. Diese werden im Rahmen der operativen Steuerung zunächst zu 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 geographischen Lage der Immobilien den Geschäftsbereichen zugeordnet. Eine weitere Gruppe von ZGE, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Extension. Im Geschäftssegment Extension werden alle Geschäftsaktivitäten zusammengefasst, die eine Erweiterung des Kerngeschäfts von Vonovia darstellen und auf zusätzliche Services rund um die Immobilie abstellen. Dazu zählen im Wesentlichen die Geschäftsaktivitäten der eigenen Handwerkerorganisation, die Versorgung der Mieter mit Kabelfernsehen und Internet sowie die Immobilienverwaltung für Dritte.

Die Gruppen von ZGE, denen Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet wurden, werden einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

Hierzu ist der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der Gruppen von ZGE zu vergleichen. Der erzielbare Betrag der Gruppen von ZGE ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswertes werden die geschätzten künftigen Cash-flows auf ihren Barwert abgezinst. Es wird ein Abzinsungssatz vor Steuern verwendet, der gegenwärtige Marktbewertungen des Zinseffektes und die speziellen Risiken eines Vermögenswertes oder eines Geschäftsbereichs widerspiegelt.

Wurde einem Geschäftsbereich ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet und liegt sein Buchwert über dem zukünftig erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrages abzuschreiben. Ein darüber hinausgehender Abschreibungsbedarf wird buchwertproportional auf die anderen Vermögenswerte der Gruppen von ZGE verteilt.

Ein Wertminderungsaufwand im Rahmen der Bewertung eines Geschäfts- oder Firmenwertes wird nicht aufgeholt.

c) Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Erworbane sonstige immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten und selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte zu fortgeführten Herstellungskosten aktiviert, wenn die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Alle sonstigen immateriellen Vermögenswerte von Vonovia weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

d) Sachanlagen

Gegenstände des Sachanlagevermögens sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden aktiviert, sofern es wahrscheinlich ist, dass ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen Vonovia zufließen wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich geschätzt werden können.

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre und die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und dreizehn Jahren abgeschrieben.

e) Wertminderungen von sonstigen immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

Sonstige immaterielle Vermögenswerte und Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten. Eine Wertminderung wird erfasst, wenn der erzielbare Betrag des Vermögenswertes den Buchwert unterschreitet. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderung auf Basis der ZGE durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand wird dann wieder aufgehoben, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den

Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) herangezogen wurden. Der Buchwert des Vermögenswertes (bzw. der ZGE) wird auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Der Buchwert ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (bzw. die ZGE) in Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

f) Investment Properties

Wenn Vonovia Immobilien erwirbt – sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder separat – werden diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) oder als selbst genutzte Immobilien klassifiziert.

Investment Properties sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasing entsprechen IAS 17 „Leasingverhältnisse“ aktiviert werden und der Definition der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

Investment Properties werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z. B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Werden Immobilien im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben und handelt es sich dabei um einen Geschäftsbetrieb, erfolgt die Bilanzierung entsprechend den Regelungen des IFRS 3. Transaktionskosten werden dabei als Aufwand erfasst. Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasing gehalten werden, werden erstmalig zum beizulegenden Zeitwert der Immobilie bzw. zum Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist, erfasst.

Nach erstmaligem Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderun-

gen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Für die Bewertung der Investment Properties wendet Vonovia die Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methode an. In der DCF-Methodik werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben der Immobilie über einen Zeitraum, in der Regel über zehn Jahre, prognostiziert. Eine ausführliche Beschreibung der Vorgehensweise zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Investment Properties ist unter Erläuterung [21] Investment Properties zu finden.

Investment Properties werden in die Sachanlagen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung.

g) Leasing

Finanzierungsleasing

Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswertes übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert.

Vonovia als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasing

Der Leasinggegenstand und die korrespondierende Verbindlichkeit werden zum niedrigeren Wert aus beizulegendem Zeitwert des Leasinggegenstands und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt. In der Folge wird der Leasinggegenstand entsprechend der für ihn geltenden Standards bilanziert. Die Mindestleasingzahlungen werden in eine Zins- und in eine Tilgungskomponente aufgeteilt.

Operating-Leasing

Alle vertraglichen Regelungen, bei denen nicht alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken übertragen werden, werden als Operating-Leasing klassifiziert.

Vonovia als Leasinggeber im Rahmen eines Operating-Leasings

Die Leasingzahlungen werden als Ertrag linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

**Vonovia als Leasingnehmer im Rahmen eines
Operating-Leasings**

Die Leasingzahlungen werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

h) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Kredite und Forderungen

Forderungen und Darlehen 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.

Ausleihungen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Vonovia ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente, für die auf Einzelebene kein Wertmindeungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Ratingverschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (loss event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeit herangezogen (loss event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines loss events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und direkt mit dem Buchwert des Finanzinstruments saldiert. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine Verringerung der Wertminderung bestehen, wird diese erfolgswirksam dem Finanzinstrument bis maximal zu dem

Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten, der sich ohne die Wertminderung ergeben hätte, zugeschrieben.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale financial assets)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. In Ausnahmefällen wird die Folgebewertung zu Anschaffungskosten erfolgen, wenn der beizulegende Zeitwert nicht ermittelt werden kann. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden, sofern es sich nicht um eine Wertminderung (impairment loss) handelt, im sonstigen Ergebnis erfasst. Wertminderungen werden als Reklassifizierung aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wertaufholungen werden nach den Grundsätzen der IAS 39.67f. erfasst.

Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten basiert auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag. Wenn ein zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert ausgebucht wird, werden die kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zinsen aus zinstragenden Finanzinstrumenten dieser Kategorie werden nach der Effektivzinsmethode berechnet. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn und Verlustrechnung ausgewiesen.

i) Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

j) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten.

k) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (assets held for sale)

Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen

Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Vonovia bilanziert Investment Properties als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge bzw. eine von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärung vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger ist.

I) Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

In dieser Position werden erfolgsneutrale Veränderungen des sonstigen Ergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z. B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei Vonovia unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designiert wurden, sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen.

m) Steuern

Laufende Ertragsteuern

Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt.

Die Dividendenzahlung an die Anteilseigner löst keine Steuerbelastung bei der Vonovia SE aus.

Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels des Temporary-Konzepts in Verbindung mit der liability method für sämtliche temporäre Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen

Wertansätzen gebildet. Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihnen aufrechenbare passive latente Steuern – unter Beachtung der Mindestbesteuerung – gegenüberstehen bzw. eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierbarer Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Aktive und passive latente Steuern werden nicht angesetzt, soweit sich die temporäre Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes als Folge eines Unternehmenszusammenschlusses oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren, ergibt.

Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde wie für 2015 auch für 2016 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 33,1% herangezogen.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten nicht abgezinst.

n) Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet. Das

verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausstehenden Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente umgewandelt, Optionen oder Optionsscheine ausgeübt oder Stammaktien unter bestimmten Voraussetzungen ausgegeben werden. Dabei werden potenzielle Stammaktien nur dann in die Berechnung einbezogen, wenn die Umwandlung in Stammaktien das Ergebnis je Aktie schmälern würde.

o) Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) entsprechend IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Der bilanzierte Betrag stellt den Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation - DBO) nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und als Komponente des sonstigen Ergebnisses außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung in den Gewinnrücklagen erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwertes einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt.

Der Zinsaufwand wird als Anstieg des Barwertes im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwertes einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet; dieser entsteht im Grundsatz, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschließenden Betrages ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Verpflichtungen aus leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plänen mehrerer Arbeitgeber (Multi-Employer-Pläne) bei der Versorgungsanstalt des Bundes und Landes (VBL) werden entsprechend IAS 19.34 wie Verpflichtungen aus beitragsorientierten Plänen bilanziert, sofern die notwendigen Informationen für die Bilanzierung leistungsorientierter Pläne nicht zur Verfügung stehen. Die Verpflichtungen bestimmen sich nach den für die laufende Periode zu entrichtenden Beträgen.

Übrige Rückstellungen

Übrige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen 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 Nichterfüllung passiviert.

Rückstellungen werden regelmäßig überprüft und bei neuen Erkenntnissen oder geänderten Umständen angepasst.

Bei der Erfassung der Rückstellungen für Altersteilzeit handelt es sich grundsätzlich um andere langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer, die über die betreffende Dienstzeit der Arbeitnehmer ratierlich anzusammeln sind.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet.

p) Finanzielle Verbindlichkeiten

Vonovia erfasst originäre finanzielle Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Un- bzw. niedrigverzinsliche Verbindlichkeiten, für deren Gewährung die Kreditgeber Belegungsrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt.

Derivative Finanzinstrumente werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert am Handelstag erfasst. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei Derivaten, die in keinem bilanziellen Sicherungszusammenhang stehen, werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Stehen die Derivate in einem Sicherungszusammenhang, richtet sich die Erfassung der Änderungen des beizulegenden Zeitwertes nach der Art der Absicherung:

Bei einem Fair Value Hedge werden die Veränderungen aus der Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente und der dazugehörigen Grundgeschäfte erfolgswirksam erfasst.

Bei einem Cashflow Hedge werden die unrealisierten Gewinne und Verluste in Höhe des hedge-effektiven Teils zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst; die Umbuchung (Reklassifizierung) in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Erfolgswirkung des abgesicherten Grundgeschäfts. Der hedge-ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Zinsergebnis berücksichtigt.

Eingebettete derivative Finanzinstrumente, die mit einem nicht derivativen Finanzinstrument (Basisvertrag) zu einem zusammengesetzten Finanzinstrument kombiniert wurden, sind gemäß IAS 39 grundsätzlich dann vom Basisvertrag abzuspalten und gesondert zu bilanzieren und zu bewerten, wenn (i) ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind, (ii) ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Bedingungen die Definition eines Derivats erfüllen würde und (iii) das hybride zusammengesetzte Instrument nicht erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Soweit eine Abspaltung vorzunehmen ist, werden die einzelnen Komponenten des zusammengesetzten Finanzinstruments nach den Regelungen für die jeweiligen Finanzinstrumente bilanziert und bewertet.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR). Die Diskontierung basiert auf Markt-Zinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Zinsswaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Zur Bewertung der „Cross Currency Swaps“ werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen und den US-\$ forward rates (durch den Markt erwartete Wechselkursentwicklung). Die Diskontierung

basiert auf Markt-Zinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Cross Currency Swaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstandes oder dem niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung wird der Leasinggegenstand entsprechend den für ihn geltenden Standards bilanziert. Die Mindestleasingraten werden in einen Zins- und einen Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt.

Der Erstansatz der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern, die insbesondere Verpflichtungen aus den Garantiedividendenvereinbarungen umfassen, erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

q) Anteilsbasierte Vergütung

Die Berechnung der Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen erfolgt anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen.

Anteilsbasierte Vergütungen, die durch Eigenkapitalinstrumente beglichen werden, werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher ratierlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst (siehe Kapitel [30] Rückstellungen und [46] Anteilsbasierte Vergütung).

r) Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die Unternehmen von Vonovia erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüs-

sen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen.

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, die nicht auf Investitionen bezogen sind, werden regelmäßig in den Perioden als Ertrag erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen.

Die Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet-, Zins- und sonstigen Aufwendungszuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung.

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die - soweit diese im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses zugegangen sind - mit ihrem Barwert bilanziert werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird erfolgswirksam über die Laufzeit der entsprechenden Darlehen erfasst.

Der Erstansatz neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den originären finanziellen Verbindlichkeiten. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt. Die Auflösung erfolgt grundsätzlich erfolgswirksam entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen. Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierte Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens von den aktivierte Anschaffungskosten abgesetzt. In der Folgebewertung werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Im Geschäftsjahr 2016 wurden Vonovia zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 75,0 Mio. € (2015: 84,0 Mio. €) gewährt.

s) Eventualschulden

Eventualschulden sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder

Nicht-Eintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ grundsätzlich nicht angesetzt.

t) Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen des Managements

Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahrs beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Sofern diese Informationen jedoch nicht vorhanden sind, greift Vonovia auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahrens findet sich im Kapitel [21] Investment Properties.

Für die als Investment Properties im Bestand von Vonovia befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen wie aktuelle Mietzinsniveaus und 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 den Bilanzierung- und Bewertungsmethoden dargestellt, überprüft Vonovia jährlich und sofern irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte eingetreten ist. Dann ist der erzielbare Betrag der Gruppe der ZGE zu schätzen. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Die Bestimmung des Nutzungswerts beinhaltet die Vornahme von Anpassungen und Schätzungen bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Cashflows. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die zur Berechnung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminde rungsaufwand 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 Ermessenentscheidungen über künftige Ereignisse enthalten. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessenentscheidungen 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.

Darüber hinaus muss Vonovia bei der Erstellung des Konzernabschlusses die Ertragsteuerverpflichtungen schätzen. Dies beinhaltet sowohl die Schätzung der Steuerbelastung, als auch die Beurteilung von temporären Differenzen, die sich aus der unterschiedlichen Behandlung von Bilanzpositionen für steuerliche und bilanzielle Zwecke ergeben. Zur Bestimmung der Rückstellung für Ertragsteuern ist eine Schätzung notwendig, da es im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit Transaktionen und Kalkulationen gibt, bei denen die endgültige Steuerbelastung ungewiss ist.

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 ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden. Eine Schätzung ist notwendig, um die Höhe der latenten Steueransprüche zu bestimmen und um zu beurteilen, ob diese Ansprüche verwendet werden können.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Investment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- > Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties oder selbst genutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung legt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte fest.
- > 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.
- > Die Bilanzierung der Betriebskosten bei Vonovia erfolgt entsprechend der Principal-Methode, da Vonovia als Vermieter die Verantwortlichkeit für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt. Bei der Principal-Methode werden die Aufwendungen und Erträge unsaldiert ausgewiesen.
- > Die Entscheidung, wie eine Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
- > Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwertes auf die Gruppe einzelner zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermessensbehaftet sein.
- > Die im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate können ebenfalls ermessensbehaftet sein.

- > Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation“ (IAS 36.86) kann es sich bei dem Abgang des Geschäfts- und Firmenwertes im Rahmen der Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
- > Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder 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 Kontrollerwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots ist zurzeit nicht abschließend geregelt. Grundsätzlich erfolgt im Rahmen eines öffentlichen Angebots der Erwerb von Anteilen in der zweiten Angebotsfrist zu exakt gleichen Konditionen wie im Zuge der ersten Angebotsfrist und die beiden Erwerbe stehen in einem engen inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang. Somit stellt der Erwerb, auch wenn in zwei Angebotsfristen durchgeführt, einen einheitlichen Geschäftsvorfall (linked transaction) dar. Nach dem Vollzug des späteren Erwerbs ist die ursprüngliche Kaufpreisallokation zum Erwerbstag rückwirkend anzupassen, sodass es zu einer Veränderung der übertragenen Leistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Goodwills kommt.

u) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Zahlreiche neue Standards, Interpretationen und Änderungen zu bereits veröffentlichten Standards waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2016 anzuwenden.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2016 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia:

- > Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2012–2014
- > IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“
- > IAS 16 „Sachanlagen“
- > IAS 27 „Einzelabschlüsse“
- > IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“
- > IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“
- > IAS 41 „Landwirtschaft“
- > IFRS 10 „Konzernabschlüsse“
- > IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“
- > IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“

v) Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2016 noch nicht verpflichtend. Vonovia hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für Vonovia ab
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2014-2016		01.01.2017* 01.01.2018*
Änderungen der Standards		
IAS 7	„Kapitalflussrechnungen“	01.01.2017*
IAS 12	„Ertragsteuern“	01.01.2017*
IAS 40	„Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	01.01.2018*
IFRS 2	„Anteilsbasierte Vergütung“	01.01.2018*
IFRS 4	„Versicherungsverträge“	01.01.2018*
IFRS 15	„Umsatzrealisierung“	01.01.2018*
IFRIC 22	„Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen“	01.01.2018*
Neue Standards		
IFRS 9	„Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	01.01.2018
IFRS 15	„Umsatzrealisierung“	01.01.2018
IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	01.01.2019*

* Noch nicht endorsed

IFRS 9

Im Juli 2014 veröffentlichte das IASB den finalen Standard IFRS 9 Finanzinstrumente, der den Standard IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung ablöst.

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen des Standards dargestellt:

Klassifizierung und Bewertung

IFRS 9 enthält insbesondere einen neuen Einstufungs- und Bewertungsansatz für finanzielle Vermögenswerte, welcher das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen die Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften ihrer Cashflows widerspiegelt. Diese Kriterien entscheiden, ob das Instrument in der Folgebewertung nach Anschaffungskosten oder nach dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) zu bewerten ist. Bei dem erstmaligen Ansatz von Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente kann das Unternehmen ein unwiderrufliches (instrumentenbezogenes) Wahlrecht ausüben, um spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwertes im sonstigen Ergebnis im Eigenkapital oder ergebniswirksam zu erfassen. Gewinne oder Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst werden, werden auch beim Abgang nicht aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Der Konzern hat bezüglich der Ausübung des Wahlrechtes bisher keine Entscheidung getroffen.

Auf Grundlage der vorläufigen Analyse ist die Einschätzung des Konzerns, dass die neuen Einstufungsanforderungen, sofern diese zum 31. Dezember 2016 angewendet würden, keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung der Forderungen aus der Vermietung, Forderungen aus dem Verkauf der Grundstücke sowie sonstige Ausleihungen hätten.

Für die Einstufung finanzieller Schulden behält IFRS 9 die bestehenden Anforderungen des IAS 39 weitgehend bei.

Wertminderung

Der wesentliche Unterschied gegenüber dem IAS 39 besteht im neu entwickelten Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-Loss-Model). Wertminde rungen traten beim alten Standard tendenziell erst bei Auftreten eines Ausfallmerkmals (triggering event) der Gegenpartei auf (Modell der eingetretenen Verluste). Nach dem neuen Standard sind bereits erwartete Verluste über eine Wertberichtigung zu berücksichtigen.

Grundprinzip des Modells der erwarteten Kreditausfälle ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten.

Gemäß dem allgemeinen Ansatz gibt es zwei Bewertungsebenen:

- > 12-Monats-Kreditausfälle (Stufe 1): anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat,
- > Kreditausfälle über die Gesamtaufzeit (Stufen 2 und 3): anzuwenden, wenn sich das Kreditrisiko für einzelne Finanzinstrumente oder eine Gruppe von Finanzinstrumenten signifikant erhöht hat.

Sofern es sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (beispielweise Mietforderungen, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien) oder um aktive Vertragsposten (contract assets) handelt, kann das sogenannte vereinfachte Verfahren (Simplified Approach) angewendet werden, bei dem die gesamte Laufzeit maßgeblich ist.

Ein Unternehmen kann festlegen, dass das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes nicht signifikant gestiegen ist, wenn der Vermögenswert am Abschlussstichtag ein geringes Kreditrisiko ausweist.

Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, hat zur Folge, dass die Anwendung des Standards mit erheblichen Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle verbunden sein wird.

Nach der aktuellen Einschätzung werden Wertminderungen für Vermögenswerte im Anwendungsbereich des Wertminderungsmodells des IFRS 9 wahrscheinlich steigen. Die nach IFRS 9 anzuwendenden Wertminderungsmethoden wurden noch nicht endgültig festgelegt.

Hedge Accounting

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, die Neueinführung der „Rekalibrierung“. Die neuen im Vergleich zu IAS 39 weniger restriktiven Regelungen erleichtern die bilanzielle Abbildung des ökonomischen Risikomanage-

ments, was wiederum eine Verringerung artifizieller Volatilität in der Gewinn- und Verlustrechnung ermöglichen kann.

Übergang

IFRS 9 ist erstmals verpflichtend anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine frühzeitige Anwendung ist zulässig. Vonovia beabsichtigt zum gegenwärtigen Zeitpunkt, IFRS 9 erstmalig zum 1. Januar 2018 anzuwenden.

Die tatsächlichen Auswirkungen der Anwendung des IFRS 9 auf den Konzernabschluss im Jahr 2018 sind nicht bekannt und können nicht verlässlich geschätzt werden, da sie von den Finanzinstrumenten, die der Konzern hält, und den wirtschaftlichen Bedingungen zu diesem Zeitpunkt abhängen sowie von der Wahl der Rechnungslegungsmethoden und von Ermessensentscheidungen, die künftig getroffen werden.

Änderungen der Rechnungslegungsmethoden aufgrund der Anwendung des IFRS 9 werden grundsätzlich rückwirkend angewendet.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, von der Ausnahme-regelung Gebrauch zu machen, Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden hinsichtlich der Änderungen der Einstufung und Bewertung (einschließlich der Wertminderung) nicht anzupassen. Differenzen zwischen den Buchwerten der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Schulden aufgrund der Anwendung von IFRS 9 werden grundsätzlich in den Gewinnrücklagen und den sonstigen Rücklagen zum 1. Januar 2018 erfasst. Nach derzeitiger Einschätzung beabsichtigt der Konzern von der Ausnahme-regelung Gebrauch zu machen.

Die Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsgeschäfte sind grundsätzlich prospektiv anzuwenden.

Die nachstehenden Beurteilungen sind auf Grundlage der Tatsachen und Umstände vorzunehmen, die zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung bestehen:

- > Bestimmung des Geschäftsmodells, in dessen Rahmen ein finanzieller Vermögenswert gehalten wird,
- > Bestimmung von bestimmten als Finanzanlagen gehaltenen Dividendenpapieren, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, als FVOCI (beizulegender Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis).

IFRS 15

Der neue Rechnungslegungsstandard IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“ legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden.

Zielsetzung des neuen Standards ist, die Vielfalt der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen zusammenzuführen. Der neue Standard beinhaltet ein einziges, umfassendes Modell, wie Unternehmen Erlöse aus Verträgen mit Kunden zu erfassen haben. Das Kernprinzip dieses Modells ist, dass Erlöse in der Höhe erfasst werden sollen, in der für die übernommenen Leistungsverpflichtungen Gegenleistungen erwartet werden. Der Standard enthält deutlich umfangreichere Anwendungsleitlinien sowie Anhangangabevorschriften als die bisherigen Regelungen.

IFRS 15 ist auf alle Verträge mit Kunden mit Ausnahme u. a. der Leasingverhältnisse, die unter IAS 17 „Leasingverhältnisse“ fallen, anzuwenden.

Die wesentlichen Erlösarten des Vonovia Konzerns betreffen:

- > Erlöse aus der Vermietung (Mieteinnahmen und Betriebskosten),
- > Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties und
- > andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.

Die möglichen Auswirkungen der Anwendung des IFRS 15 auf die Erlöse aus Vermietung hat der Konzern noch nicht abschließend analysiert.

Die Auswirkungen des neuen Standards auf die Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung werden als geringfügig eingeschätzt.

Vonovia hat noch nicht entschieden, welche zur Verfügung stehenden Übergangsmethoden und Vereinfachungen in Anspruch genommen werden sollen.

Der Standard ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahrs anzuwenden, wobei eine frühzeitige Anwendung zulässig ist. Vonovia beabsichtigt

zum gegenwärtigen Zeitpunkt, IFRS 15 erstmalig zum 1. Januar 2018 anzuwenden.

IFRS 16

Im Januar 2016 wurde IFRS 16 „Leases“ veröffentlicht, der den bisherigen Leasing-Standard IAS 17 „Leasingverhältnisse“ sowie die zugehörigen Interpretationen ersetzen soll. Die voraussichtlich verpflichtende Anwendung soll für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen, erfolgen. Die Übernahme in das EU-Recht ist noch ausstehend.

IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen im Abschluss von Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren.

Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges (single) Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt 12 Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert (jeweils Wahlrecht). Nach IFRS 16 weist der Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse in der Bilanz eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwertes der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten aus und aktiviert gleichzeitig ein entsprechendes Nutzungsrecht am zugrundeliegenden Vermögenswert. Während der Laufzeit eines Leasingverhältnisses wird die Leasingverbindlichkeit ähnlich den Regelungen des bisherigen IAS 17 für Finance Leases finanzmathematisch fortgeschrieben. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht Investment Properties gemäß IAS 40 sind, werden planmäßig abgeschrieben. Nutzungsrechte an Investment Properties, die gemäß IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden entsprechend den üblichen Erfassungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Für Leasinggeber unterscheidet sich das Bilanzierungsmodell des IFRS 16 nicht wesentlich von den Vorschriften des IAS 17. Für Bilanzierungszwecke wird weiterhin zwischen Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarungen (finance bzw. operate lease) unterschieden.

Der Konzern Vonovia hat mit einer ersten Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf den IFRS Konzern-

abschluss begonnen. Zum Erstanwendungszeitpunkt erwartet Vonovia eine Erhöhung der Bilanzsumme aufgrund der Passivierung von Leasingverbindlichkeiten sowie einen vergleichbar hohen Anstieg des Anlagevermögens auf Grund der zu aktivierenden Nutzungsrechte. Die Eigenkapitalquote wird sich entsprechend verringern.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird sich die Art der Aufwendungen, die mit diesen Leasingverhältnissen verbunden sind, ändern. Die linearen Aufwendungen für Operating-Leasingverhältnisse werden ersetzt durch Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis und in Abhängigkeit von dem Vermögenswert, der dem jeweiligen Nutzungsrecht (right-of-use asset) zugrunde liegt, entweder durch Abschreibungsaufwand für das Nutzungsrecht oder durch den Ergebniseffekt aus der Fair-Value-Bewertung der Investment Properties. Dies wird zu einer Verbesserung des (bereinigten) EBITDA sowie zu einer Erhöhung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit führen.

Aufgrund der laufenden Analysen kann der Konzern die Auswirkungen der Anwendung des IFRS 16 derzeit noch nicht beziffern. Die quantitativen Auswirkungen hängen unter anderem von der gewählten Übergangsmethode ab, dem Umfang, in dem der Konzern die praktischen Vereinfachungsregeln und Ausnahmeregeln für die Erfassung anwendet und dem Umfang der zum Erstanwendungszeitpunkt bestehenden Leasingverhältnisse. Vonovia ist dabei zu ermitteln, ob die Vereinfachungsregel angewendet werden soll und wie die möglichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss wären.

Der Konzern beabsichtigt zum gegenwärtigen Zeitpunkt, IFRS 16 erstmalig zum 1. Januar 2019 anzuwenden. Der Konzern hat noch nicht festgelegt, welche Übergangsmethode anzuwenden ist.

Eine Beschreibung der weiteren neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen und deren mögliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia ist bereits im Vorjahresabschluss erfolgt.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der im Geschäftsjahr 2015 erfolgten Akquisitionen nur bedingt vergleichbar.

6 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2016	2015
Mieteinnahmen	1.542,5	1.414,6
Betriebskosten	627,5	620,7
Erlöse aus der Vermietung	2.170,0	2.035,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	39,3	28,2
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	2.209,3	2.063,5

7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2016	2015
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	366,7	448,7
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-317,0	-381,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	49,7	67,3
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	861,2	277,3
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-860,7	-277,3
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	52,0	51,7
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	52,5	51,7
	102,2	119,0

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2016 zu einem positiven Ergebnis von 52,0 Mio. € (2015: 51,7 Mio. €).

Dem Gesamtergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stehen Transaktionskosten, im Wesentlichen für eigenes Personal, Vertriebsprovisionen sowie sonstige Verkaufnebenkosten in den Positionen Personalaufwand, Materialaufwand und sonstiger betrieblicher Aufwand gegenüber.

8 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2016 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 3.236,1 Mio. € (2015: 1.323,5 Mio. €). Das hohe Bewertungsergebnis 2016 beruht neben der starken Entwicklung des operativen Geschäfts der Vonovia im Wesentlichen auf der aktuell hohen Marktdynamik bei Wohnimmobilien in Deutschland. Diese zeigt sich sowohl in der Mietpreisentwicklung, aber insbesondere auch in der Steigerung der Immobilienkaufpreise, letztere hervorgerufen unter anderem durch sinkende Renditeerwartungen (Yield Compression) auf der Nachfrageseite.

9 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahrs betragen 341,0 Mio. € (2015: 174,9 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

10 Materialaufwand

in Mio. €	2016	2015
Aufwendungen für Betriebskosten	611,9	601,7
Aufwendungen für Instandhaltung	387,3	268,7
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	82,7	102,1
	1.081,9	972,5

11 Personalaufwand

in Mio. €	2016	2015
Löhne und Gehälter	290,4	307,6
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	63,4	52,1
	353,8	359,7

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 12,0 Mio. € (2015: 71,5 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 7,8 Mio. € (2015: 8,4 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit 7,8 Mio. € (2015: 8,2 Mio. €) enthalten (siehe Erläuterung [30] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 24,2 Mio. € (2015: 20,0 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2016 waren 7.437 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (31.12.2015: 6.368) bei Vonovia beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 6.937 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2015: 6.027) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2016 waren bei Vonovia 419 Auszubildende (31.12.2015: 352) beschäftigt.

12 Abschreibungen

In Bezug auf die Entwicklung der Abschreibungen und Wertminderungen verweisen wir auf die Erläuterungen in den Kapiteln [19] Immaterielle Vermögenswerte und [20] Sachanlagen.

13 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2016	2015
Schadenersatz und Kostenerstattungen	40,2	36,9
Auflösung von Rückstellungen	25,5	10,1
Mahn- und Inkassogebühren	10,3	6,6
Auflösung von Wertberichtigungen	1,6	4,3
Übrige Sonstige	27,7	15,2
	105,3	73,1

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 32,8 Mio. € Versicherungsentschädigungen (2015: 26,8 Mio. €).

14 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2016	2015
Beratungskosten und Prüfung Gebühren	73,0	108,7
Kfz- und Reisekosten	33,7	26,1
Wertberichtigungen	25,5	24,0
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	20,1	17,4
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	15,8	14,5
Verwaltungsdienstleistungen	15,6	7,2
Verkaufsnebenkosten	10,9	4,2
Zuführung zu Rückstellungen	10,1	19,1
Mahn- und Inkassogebühren	5,1	3,0
Gerichts- und Notarkosten	3,8	2,8
Versicherungsschäden	1,7	0,9
Kosten für Werbung	1,2	5,7
Übrige Sonstige	33,0	29,9
	249,5	263,5

15 Finanzerträge

in Mio. €	2016	2015
Erträge aus übrigen Beteiligungen	11,1	3,6
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	2,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14,1	2,1
	27,1	8,0

Die Erträge aus übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 9,6 Mio. € (2015: 0,4 Mio. €) Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen. Die Steigerung im Berichtszeitraum resultiert aus der Vereinnahmung der Dividende der Deutsche Wohnen AG in Höhe von 9,1 Mio. €.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten in 2016 mit 9,4 Mio. € das Bewertungsergebnis der im Zusammenhang mit der GAGFAH Akquisition bestehenden Put-Option des Co-Investors J.P. Morgan Securities plc (im Vorjahr Finanzaufwendungen in Höhe von 18,7 Mio. €).

16 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden sowie Transaktionskosten und Vorfälligkeitsentschädigungen in Zusammenhang mit Finanzierungsmaßnahmen.

in Mio. €	2016	2015
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	325,0	309,7
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	27,7	35,0
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-31,0	-53,2
Effekte aus der Bewertung von Swaps	13,3	-4,0
Transaktionskosten	21,5	60,5
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	64,4	29,9
Zinsaufwand gewährte Andienungsrechte/Ausgleichsansprüche	9,1	25,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	11,3	9,1
Sonstige Finanzaufwendungen	7,7	5,5
	449,0	418,4

Die Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten neben den Entgelten für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestbeschreibungszeit auch die hedge break cost für korrespondierend vorzeitig abgelöste Cashflow Hedges. Dieser Zinsaufwand wird gegebenenfalls um die Ergebnisse aus der Auflösung von Bewertungsänderungen für besagte Darlehen und aus der Ausbuchung der letzten Marktbewertung obiger Derivate bereinigt.

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das Zinsergebnis aus Bewertungskategorien gemäß IAS 39 über:

in Mio. €	2016	2015
Zinserträge	14,1	2,1
Zinsaufwendungen	-449,0	-418,4
Zinsergebnis	-434,9	-416,3
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19*	10,4	9,0
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	0,9	-0,4
Zinsergebnis Derivate gem. IAS 39: Swaps	41,0	31,1
Zinsergebnis Finanzierungsleasing gem. IAS 17	5,7	5,4
Zinsergebnis der Bewertungskategorien gemäß IAS 39	-376,9	-371,2

* inklusive Zinsertrag des Planvermögens 0,5 Mio. € (2015: 0,4 Mio. €)

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf die Bewertungskategorien gemäß IAS 39 über:

in Mio. €	Bewertungskategorien gemäß IAS 39*	2016	2015
Darlehen und Forderungen	LaR	4,5	1,0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	0,5
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHft	0,4	-25,9
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-381,9	-346,8
		-376,9	-371,2

* siehe Erläuterung [37] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten.

17 Ertragsteuern

in Mio. €	2016	2015
Laufende Ertragsteuern	40,0	27,2
Aperiodische laufende Ertragsteuern	10,2	-5,5
Latente Steuern – temporäre Differenzen	1.353,9	732,7
Latente Steuern – Verlustvorträge	-57,2	-14,6
	1.346,9	739,8

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2016 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2015: 15,8%). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 17,3 % (2015: 17,3%) ergibt sich für 2016 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 33,1% (2015: 33,1%). Die Vonovia Finance B.V. unterliegt mit ihren Einkünften dem niederländischen Steuerrecht; laufende Steuer fällt dort in Höhe von 2,0 Mio. € (2015: 0,9 Mio. €) an. Die weiteren in den Niederlanden und in Luxemburg ansässigen immobilienhaltenden Gesellschaften sind in Deutschland beschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Diese und die irischen Gesellschaften zahlen in den Ansässigkeitsstaaten aus Konzernsicht unwe sentliche Mindeststeuern.

Wegen des Wegfalls der erweiterten Grundstückskürzung bei verschiedenen Gesellschaften sind passive latente Steuern dort abweichend zum Vorjahr auch mit Gewerbesteuer zu bewerten. Dieser Effekt löst einen latenten Steueraufwand von 46,7 Mio. € (2015: 55,3 Mio. €) aus.

Für inländische abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 21,4 Mio. € (31.12.2015: 30,8 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Zum 31. Dezember 2016 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.636,9 Mio. € (31.12.2015: 3.540,7 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.899,2 Mio. € (31.12.2015: 1.848,3 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit

gewährleistet ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Verlusten in einzelnen Gesellschaften.

Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 949,8 Mio. € (31.12.2015: 1.047,8 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert, hiervon sind im Geschäftsjahr 2016 13,5 Mio. € (2015: 119,2 Mio. €) neu entstanden. Diese Verlustvorträge sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragfähig. Aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf die neu entstandenen körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge resultiert ein Steuereffekt von 2,1 Mio. € (2015: 18,8 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 631,2 Mio. € (31.12.2015: 678,8 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 7,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2016 neu entstanden (2015: 112,0 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 1,2 Mio. € (2015: 19,4 Mio. €).

Die Bewertung der aktiven latenten Steuern (ohne Wertberichtigungen auf neu entstandene steuerliche Verlust- und Zinsvorträge) führte im Geschäftsjahr 2016 zu Erträgen in Höhe von 30,4 Mio. € (2015: Erträge von 1,7 Mio. €).

Latente Steuern auf Zinsvorträge werden aktiviert, soweit es wahrscheinlich ist, dass der Zinsvortrag in der Zukunft genutzt werden kann. Aufgrund der Kapitalstruktur des Konzerns ist die Nutzung eines Zinsvortrags in der Zukunft nicht wahrscheinlich. Deshalb werden auf Zinsvorträge in Höhe von 557,5 Mio. € (31.12.2015: 382,7 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Im Geschäftsjahr 2016 erhöhten nicht-abziehbare Zinsen in einzelnen Gesellschaften den Zinsvortrag um 179,3 Mio. € (2015: 174,4 Mio. €). Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt 59,4 Mio. € (2015: 56,9 Mio. €).

Die Überleitungsrechnung zwischen dem effektiv ausgewiesenen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem im Inland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung.

in Mio. €	2016	2015
Ergebnis vor Steuern	3.859,8	1.734,5
Ertragsteuersatz in %	33,1	33,1
Erwarteter Steueraufwand	1.277,6	574,1
Gewerbesteuereffekte	42,7	62,8
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben davon aus steuerlich unberücksichtigt bleibenden Verschmelzungs- und Anwachungsverlusten: 40,2 Mio. € (2015: 5,0 Mio. €)	43,2	7,5
Steuerfreies Einkommen	-1,0	-0,5
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-30,4	-1,7
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge	62,7	95,1
Aperiodische laufende Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	13,7	1,3
Abweichende ausländische Steuersätze	-54,0	-1,7
Übrige Steuereffekte (netto)	-7,6	2,9
Effektive Ertragsteuern	1.346,9	739,8
Effektiver Ertragsteuersatz in %	34,9	42,7

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt aus temporären Differenzen und ungenutzten Verlustvorträgen zusammen:

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Immaterielle Vermögenswerte	-	0,6
Investment Properties	1,2	3,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1	0,1
Sachanlagen	0,2	0,3
Finanzielle Vermögenswerte	3,6	3,2
Sonstige Vermögenswerte	52,5	58,4
Pensionsrückstellungen	86,7	75,5
Übrige Rückstellungen	13,5	50,6
Verbindlichkeiten	94,1	82,2
Steuerliche Verlustvorträge	641,9	584,7
Aktive latente Steuern	893,8	859,1

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015	Die Veränderung des Bestands latenter Steuern stellt sich wie folgt dar:
Immaterielle Vermögenswerte	3,4	0,9	
Investment Properties	4.541,7	3.089,5	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	9,7	154,8	
Sachanlagen	7,8	3,5	
Finanzielle Vermögenswerte	5,0	5,4	
Sonstige Vermögenswerte	7,0	11,6	
Übrige Rückstellungen	31,5	21,8	
Verbindlichkeiten	37,6	27,6	
Passive latente Steuern	4.643,7	3.315,1	
Überhang passive latente Steuern	3.749,9	2.456,0	

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. €	31.12.2016	31.12.2015	
Aktive latente Steuern	19,6	72,3	
Passive latente Steuern	3.769,5	2.528,3	
Überhang passive latente Steuern	3.749,9	2.456,0	
			Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember
			3.749,9
			2.456,0

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 10.505,9 Mio. € (31.12.2015: 7.579,4 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. Von einer Ermittlung der potenziellen steuerlichen Auswirkungen wurde wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwands abgesehen.

18 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet.

	2016	2015
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	2.300,7	923,5
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	466.000.624	403.954.873*
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	4,94	2,29

* Die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Aktien wurde angepasst, um den Effekt der Bonuskomponente von Bezugsrechten, die im Juli 2015 im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegeben wurden, zu berücksichtigen.

Bei der Berechnung des verwässerten gewichteten Durchschnitts der Stammaktien zum 31.12.2016 wurden 14.743.685 Stück potenzielle Stammaktien aus dem öffentlichen Übernahmemeangebot an die Aktionäre der conwert unberücksichtigt gelassen, da diese keine verwässernde Wirkung haben.

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

19 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kunden- beziehungen und ähnliche Werte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
Stand: 1. Januar 2016	25,8	2,9	-	2.714,7	2.743,4
Zugänge durch Unternehmens- zusammenschluss	0,1	-	7,8	4,2	12,1
Zugänge	9,3	2,0	4,3	-	15,6
Abgänge	-4,0	-0,2	-	-	-4,2
Stand: 31. Dezember 2016	31,2	4,7	12,1	2.718,9	2.766,9
Kumulierte Abschreibungen					
Stand: 1. Januar 2016	19,3	0,1	-	-	19,4
Zugänge durch Unternehmens- zusammenschluss	0,1	-	-	-	0,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	4,4	1,5	2,4	-	8,3
Abgänge	-4,0	-	-	-	-4,0
Stand: 31. Dezember 2016	19,8	1,6	2,4	-	23,8
Buchwerte					
Stand: 31. Dezember 2016	11,4	3,1	9,7	2.718,9	2.743,1
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
Stand: 1. Januar 2015	9,2	7,4	15,8	106,0	138,4
Zugänge durch Unternehmens- zusammenschluss	12,0	-	-	2.608,7	2.620,7
Zugänge	5,2	2,9	-	-	8,1
Abgänge	-0,6	-7,4	-15,8	-	-23,8
Stand: 31. Dezember 2015	25,8	2,9	-	2.714,7	2.743,4
Kumulierte Abschreibungen					
Stand: 1. Januar 2015	6,7	7,4	15,8	-	29,9
Zugänge durch Unternehmens- zusammenschluss	10,7	-	-	-	10,7
Abschreibungen des Berichtsjahres	2,4	0,1	-	-	2,5
Abgänge	-0,5	-7,4	-15,8	-	-23,7
Stand: 31. Dezember 2015	19,3	0,1	-	-	19,4
Buchwerte					
Stand: 31. Dezember 2015	6,5	2,8	-	2.714,7	2.724,0
Geschäfts- oder Firmenwerte					
Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen zum 31. Dezember 2016 2.718,9 Mio. €. Der Anstieg um 4,2 Mio € ist auf den Erwerb der IVV Gruppe sowie eine Anpassung der SÜDEWO-Akquisition 2015 zurückzu- führen.	Die Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte auf die regionalen Geschäftsbereiche sowie auf das Segment Extension erfolgt anhand der beiden die erwarteten Synergieeffekte des Unternehmenszusam- menschlusses reflektierenden Indikatoren „Direkte Plansynergien“ und „Fair Values“.				

Im 4. Quartal wurde die verpflichtende jährliche Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Im Rahmen des Werthaltigkeitstests wurde nach IAS 36.19 zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten, um Portfolioeffekte bereinigten Mittelfristplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünf-Jahres-Planung in Bezug auf die regionalen Geschäftsbereiche des Segments Bewirtschaftung sind die Steigerung der Bruttomieteinnahmen sowie die geplante Reduzierung der Leerstandsquote. Die Entwicklung des Segments Extension 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 unseren Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells. Aus dem letzten Detailplanungs-

jahr wurden die Cashflows zur Berechnung der ewigen Rente abgeleitet. Die Planung wurde unter Berücksichtigung beeinflussbarer sowie nicht oder kaum beeinflussbarer Faktoren erstellt.

Wesentliche Parameter für die Ermittlung des erzielbaren Betrags sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC), die Auszahlungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Mietsteigerungen.

Die Wachstumsrate wurde regionalspezifisch auf Basis der Ist-Mieten ermittelt. Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als 3-Monats-Durchschnitt nach der Svensson-Methode ermittelten risikolosen Zinssatz von 0,95 %, einer Marktrisikoprämie von 7,0 % sowie einem Beta von 0,52. Das Beta und die verwendete Eigenkapitalquote sind auf Basis eines Peer-Vergleichs bestimmt.

Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zum 31.12.2016

in Mio. €	GB Nord	GB Ost	GB Südost	GB West	GB Mitte	GB Süd	GB Zentral	Segment Extension	Konzern
Geschäfts- oder Firmenwerte	481,4	307,7	337,7	527,8	400,1	455,3	11,2	197,7	2.718,9
WACC vor Steuern in %	3,8	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	3,8	4,1	-
Nachhaltige Wachstumsrate in %	1,0	1,0	1,0	0,8	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0

Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zum 31.12.2015

in Mio. €	GB Nord	GB Ost	GB Südost	GB West	GB Mitte	GB Süd	GB Zentral	Segment Extension	Konzern
Geschäfts- oder Firmenwerte	481,0	307,5	337,4	527,4	399,7	455,0	11,2	195,5	2.714,7
WACC vor Steuern in %	3,8	3,8	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	4,2	-
Nachhaltige Wachstumsrate in %	1,0	1,1	1,1	0,8	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0

Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte aus den Akquisitionen. Bis zu einem Anstieg des gewichteten Kapitalkostensatzes (nach Steuern) um 0,4 Prozentpunkte würde sich kein Wertminderungsbedarf ergeben.

Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte ist auch gegeben, wenn im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse realistische Änderungen der weiteren wesentlichen Parameter durchgeführt werden.

20 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2016	50,1	19,4	41,4	110,9
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	-	0,7	0,7
Zugänge	9,1	19,6	20,5	49,2
Aktivierte Modernisierungskosten	1,3	-	-	1,3
Abgänge	-2,9	-2,5	-15,7	-21,1
Umbuchungen von Investment Properties	27,1	-	-	27,1
Umbuchungen nach Investment Properties	-14,1	-	-	-14,1
Stand: 31. Dezember 2016	70,6	36,5	46,9	154,0
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2016	5,6	8,2	26,4	40,2
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	-	0,4	0,4
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,5	3,6	10,5	14,6
Wertminderungen	4,2	-	-	4,2
Wertaufholungen	-2,1	-	-	-2,1
Abgänge	-2,1	-2,1	-14,8	-19,0
Stand: 31. Dezember 2016	6,1	9,7	22,5	38,3
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2016	64,5	26,8	24,4	115,7
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2015	17,7	6,8	23,0	47,5
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	28,9	5,3	10,7	44,9
Zugänge	0,3	7,3	9,0	16,6
Aktivierte Modernisierungskosten	0,2	-	-	0,2
Abgänge	-0,3	-	-1,3	-1,6
Umbuchungen von Investment Properties	4,0	-	-	4,0
Umbuchungen nach Investment Properties	-0,7	-	-	-0,7
Stand: 31. Dezember 2015	50,1	19,4	41,4	110,9
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2015	1,6	2,3	14,6	18,5
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	1,1	4,1	6,7	11,9
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,5	1,8	6,0	8,3
Wertminderungen	2,6	-	-	2,6
Wertaufholungen	-0,2	-	-	-0,2
Abgänge	0,0	-	-0,9	-0,9
Stand: 31. Dezember 2015	5,6	8,2	26,4	40,2
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2015	44,5	11,2	15,0	70,7

Zum 31. Dezember 2016 sind in der Position Selbst genutzte Immobilien 9,1 Mio. € Baukosten für den Neubau der Vonovia Zentrale enthalten.

Des Weiteren sind die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2016 in Höhe von 36,8 Mio. € (31.12.2015: 26,0 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

21 Investment Properties

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2016	23.431,3
Zugänge	304,8
Aktivierte Modernisierungskosten	518,8
Erhaltene Zuschüsse	-1,2
Umbuchungen von Sachanlagen	14,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-27,1
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-230,8
Abgänge	-317,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.236,1
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	51,2
Stand: 31. Dezember 2016	26.980,3
Stand 1. Januar 2015	12.687,2
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	9.817,9
Zugänge aus Erwerb Franconia-Portfolio	298,1
Zugänge	41,8
Aktivierte Modernisierungskosten	433,5
Erhaltene Zuschüsse	-0,7
Sonstige Umbuchungen	22,3
Umbuchungen von Sachanlagen	0,7
Umbuchungen zu Sachanlagen	-4,0
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-859,4
Abgänge	-381,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.323,5
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	51,7
Stand: 31. Dezember 2015	23.431,3

Die Zugänge in 2016 enthalten 13,9 Mio. € (2015: 1,5 Mio. €) Baukosten für Neubauaktivitäten.

In Höhe von 51,6 Mio. € (2015: 39,4 Mio. €) sind unter den Investment Properties geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing i. S. d. IAS 17 dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind. Es handelt sich dabei um das Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens Vonovia die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75%, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile. Details zu den Mindestleasingzahlungen sind unter Erläuterung [32] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten aufgeführt.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe Erläuterung [32] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten.

Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.542,5 Mio. € (2015: 1.414,6 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 236,8 Mio. € (2015: 226,4 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation sowie Erträge aus den aktivierten Eigenleistungen. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

Langfristige Mietverträge

Vonovia hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht-kündbare Operating-Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Summe der Mindestleasingzahlungen	62,1	42,9
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	18,5	8,7
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	40,5	19,1
Fälligkeit nach 5 Jahren	3,1	15,1

Im Rahmen der Bilanzierung nach IFRS wurde für den Immobilienbestand der Verkehrswert (Fair Value) nach IAS 40 ermittelt.

Verkehrswerte (Fair Values)

Die Bestimmung des Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee. Zu- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolien 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 ihr Portfolio anhand des sogenannten Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahrens. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter der Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Diese sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (empirica und IVD) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, empirica, Bertelsmannstiftung u.a.) abgeleitet.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist). Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht-umlegbare Betriebskosten und Mietausfall. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze eingewertet.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des 10-jährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potentiellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der so ermittelte Barwert wird durch Abzug marktüblicher Transaktionskosten wie Grunderwerbssteuer, Makler- und Notarkosten auf den Marktwert übergeleitet.

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u. a. abweichende Kostenansätze und markt-spezifisch angepasste Diskontierungszinssätze angesetzt.

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Basis homogener Bewertungseinheiten. Diese erfüllen die Kriterien an wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude. Dazu gehören:

- > Räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe)
- > Vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse und Objektzustand
- > Gleiche Objekteigenschaften wie Preisbindung, Erbbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum

Im Portfolio von Vonovia befinden sich mit unter 1% Wertanteil auch Entwicklungsflächen und Grundstücksflächen mit vergebenen Erbbaurechten. Bewertet werden die Entwicklungsflächen in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwertes. Dabei werden Abschläge insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vergebene Erbbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke.

Die Verkehrswerte (Fair Values) von Vonovia wurden zum Stichtag 31. Dezember 2016 durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt. Das Immobilienvermögen wird zusätzlich durch den unabhängigen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Die vertraglich fixierte Vergütung für das Bewertungsgutachten basiert auf einer Ausschreibung und ist unabhängig vom Bewertungsergebnis. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis weniger als 0,1% vom internen Bewertungsergebnis ab.

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien) und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Immobilienbestandes mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2016 auf 27.115,6 Mio. € (31.12.2015: 24.157,7 Mio. €). Dies entspricht für die bebauten Grundstücke einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 4,0 % (31.12.2015: 4,5 %), einem Ist-Mieten-Multiplikator in Höhe von 17,6 (31.12.2015: 15,4) und einem Marktwert pro m² in Höhe von 1.264 € (31.12.2015: 1.054 €).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) stellen sich zum 31. Dezember 2016 aufgerissen nach regionalen Märkten* wie folgt dar:

	31.12.2016	Bewertungsergebnisse**			
		Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon zum Verkauf gehal- tene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
Regionalmarkt					
Berlin	3.448,3	0,6	13,0	3.434,7	
Rhein-Main-Gebiet (Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden)	3.099,8	7,0	4,8	3.088,0	
Rheinland (Köln, Düsseldorf, Bonn)	2.847,4	2,5	4,7	2.840,1	
Dresden	2.438,6	0,0	5,5	2.433,1	
Südliches Ruhrgebiet (Dortmund, Essen, Bochum)	2.370,7	4,5	4,0	2.362,2	
Hamburg	1.733,2	0,7	2,6	1.729,9	
München	1.651,9	6,3	2,5	1.643,1	
Stuttgart	1.584,7	6,1	7,8	1.570,9	
Nördliches Ruhrgebiet (Duisburg, Gelsenkirchen)	1.290,8	3,1	4,1	1.283,6	
Hannover	1.027,1	1,1	1,3	1.024,8	
Kiel	861,2	0,0	2,9	858,3	
Bremen	761,6	0,2	3,9	757,5	
Westfalen (Münster, Osnabrück)	588,9	0,1	1,1	587,7	
Freiburg	493,3	0,8	1,7	490,8	
Leipzig	260,7	0,5	0,5	259,8	
Sonstige strategische Standorte	1.882,5	5,4	3,2	1.873,9	
Gesamt strategische Standorte	26.340,7	38,9	63,5	26.238,3	
Non-Strategic Standorte	671,9	22,1	1,2	648,6	
Gesamt	27.012,6	61,0	64,7	26.886,9	

* Erläuterungen zu den regionalen Märkten vgl. Kapitel Portfoliostruktur im Lagebericht

** Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 103,0 Mio. € für unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstige, davon 93,4 Mio. € Investment Properties

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

Verwaltungs- kosten Wohnen (in € pro Mietein- heit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Gesamt (in € pro m²/Jahr)	Marktmiete (in € pro m²/Jahr)	Marktmiet- steigerung	Stabilisierte Leer- standsquote	Diskontierungs- zinssatz	Kapitalisie- rungszinssatz
245	13,78	6,57	1,3 %	1,7 %	4,6 %	3,3 %
266	13,98	8,21	1,4 %	1,3 %	5,5 %	4,1 %
262	13,54	7,26	1,3 %	2,0 %	5,5 %	4,2 %
231	14,24	6,07	1,2 %	2,3 %	5,6 %	4,5 %
259	13,09	5,85	1,1 %	2,8 %	6,0 %	5,0 %
252	14,24	7,47	1,2 %	1,5 %	5,1 %	4,1 %
255	13,69	10,15	1,5 %	0,9 %	5,0 %	3,5 %
264	13,98	8,15	1,4 %	1,6 %	5,5 %	4,2 %
261	13,27	5,54	0,9 %	4,0 %	6,0 %	5,4 %
252	13,77	6,44	1,2 %	2,1 %	5,7 %	4,5 %
251	14,24	6,14	1,2 %	1,8 %	5,7 %	4,8 %
255	13,05	5,87	1,3 %	2,8 %	5,5 %	4,3 %
254	13,53	5,92	1,1 %	2,4 %	5,8 %	4,8 %
261	14,12	7,58	1,4 %	1,2 %	5,0 %	3,7 %
246	13,21	5,82	1,2 %	3,7 %	5,6 %	4,5 %
264	13,59	6,66	1,2 %	2,2 %	5,6 %	4,4 %
254	13,69	6,73	1,3 %	2,2 %	5,5 %	4,2 %
261	13,08	5,15	0,9 %	5,7 %	6,0 %	5,3 %
255	13,66	6,66	1,2 %	2,4 %	5,5 %	4,3 %

31.12.2015	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		2.709,2	5,7	1,6	2.701,9
Rhein-Main-Gebiet (Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden)		2.708,4	4,9	2,8	2.700,7
Rheinland (Köln, Düsseldorf, Bonn)		2.460,9	1,4	2,3	2.457,2
Dresden		2.108,7	0,0	0,0	2.108,7
Südliches Ruhrgebiet (Dortmund, Essen, Bochum)		2.169,1	3,0	4,3	2.161,7
Hamburg		1.455,3	0,4	1,3	1.453,5
München		1.292,4	5,0	2,1	1.285,4
Stuttgart		1.355,3	1,7	6,3	1.347,3
Nördliches Ruhrgebiet (Duisburg, Gelsenkirchen)		1.245,5	12,7	2,7	1.230,1
Hannover		877,8	2,3	0,6	874,9
Kiel		719,5	0,5	2,5	716,5
Bremen		630,9	0,0	2,3	628,6
Westfalen (Münster, Osnabrück)		513,9	0,3	0,6	513,0
Freiburg		389,8	0,0	1,5	388,3
Leipzig		234,2	0,9	0,5	232,7
Sonstige strategische Standorte		1.655,0	4,4	1,3	1.649,3
Gesamt strategische Standorte		22.525,7	43,1	32,7	22.449,9
Non-Strategic Standorte		1.561,5	641,4	0,5	919,6
Gesamt		24.087,2	684,5	33,2	23.369,5

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 70,5 Mio. € für unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstige, davon 61,8 Mio. € Investment Properties

Der Ansatz der Inflationsrate ist portfolioübergreifend homogen und beträgt 1,5 %. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2016 auf 3.236,1 Mio. € (2015: 1.323,5 Mio. €).

Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestands der 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 Wohnungsnotfrage 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 Wohnungsnotfrage 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

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

Verwaltungs- kosten Wohnen (in € pro Mietein- heit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Gesamt (in € pro m ² /Jahr)	Marktmiete (in € pro m ² /Jahr)	Marktmiet- steigerung	Stabilisierte Leer- standsquote	Diskontierungs- zinssatz	Kapitalisie- rungszinssatz
242	13,40	6,35	1,3 %	1,8 %	5,3 %	4,0 %
262	13,84	7,94	1,3 %	1,4 %	5,8 %	4,5 %
257	13,53	6,97	1,3 %	2,0 %	5,8 %	4,6 %
233	13,73	5,65	1,4 %	2,5 %	5,9 %	4,7 %
255	13,00	5,58	1,0 %	3,0 %	6,0 %	5,2 %
248	14,21	7,22	1,3 %	1,5 %	5,7 %	4,7 %
251	13,59	10,11	1,4 %	0,9 %	5,6 %	4,3 %
264	13,58	8,07	1,3 %	1,5 %	5,8 %	4,5 %
257	13,13	5,33	0,9 %	4,3 %	6,0 %	5,4 %
251	13,65	6,08	1,2 %	2,6 %	5,9 %	4,9 %
246	14,01	5,73	1,1 %	1,8 %	6,2 %	5,3 %
250	12,81	5,61	1,2 %	3,1 %	5,9 %	4,9 %
249	13,29	5,51	1,1 %	2,3 %	6,0 %	5,1 %
257	14,08	7,41	1,3 %	1,1 %	5,8 %	4,5 %
249	12,80	5,74	1,1 %	4,5 %	5,8 %	4,9 %
261	13,35	6,37	1,2 %	2,4 %	5,9 %	4,8 %
251	13,48	6,45	1,2 %	2,3 %	5,8 %	4,7 %
254	12,88	4,93	0,9 %	5,7 %	6,1 %	5,5 %
252	13,41	6,28	1,2 %	2,7 %	5,8 %	4,7 %

nicht zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird.

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.

Nachfolgend werden die prozentuellen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich

durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

31.12.2016	Änderung Parameter		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/ Inflation
	-10 % / +10 %	-10 % / +10 %	-0,5 % / +0,5 %-Punkte
Regionalmarkt			
Berlin	0,7/-0,7	2,3/-2,3	5,2/-5,2
Rhein-Main-Gebiet (Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden)	0,6/-0,6	1,8/-1,8	2,9/-3,1
Rheinland (Köln, Düsseldorf, Bonn)	0,6/-0,6	2,0/-2,0	3,4/-3,5
Dresden	0,8/-0,8	2,6/-2,6	4,3/-4,4
Südliches Ruhrgebiet (Dortmund, Essen, Bochum)	1,0/-1,0	2,8/-2,9	4,2/-4,4
Hamburg	0,6/-0,6	2,1/-2,1	3,8/-3,9
München	0,4/-0,4	1,4/-1,4	3,3/-3,5
Stuttgart	0,5/-0,5	1,8/-1,8	3,4/-3,3
Nördliches Ruhrgebiet (Duisburg, Gelsenkirchen)	1,1/-1,1	3,3/-3,3	4,6/-4,7
Hannover	0,8/-0,8	2,5/-2,5	3,8/-3,9
Kiel	0,9/-0,9	2,7/-2,7	4,1/-4,2
Bremen	0,9/-0,9	2,8/-2,8	4,9/-5,0
Westfalen (Münster, Osnabrück)	0,9/-0,9	3,0/-3,0	4,4/-4,6
Freiburg	0,6/-0,6	1,9/-2,0	3,7/-3,8
Leipzig	0,9/-0,9	2,7/-2,8	4,6/-4,8
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,3/-2,3	3,8/-3,9
Gesamt strategische Standorte	0,7/-0,7	2,3/-2,3	4,0/-4,1
Non-Strategic Standorte	1,2/-1,2	3,7/-3,7	5,4/-5,4
Gesamt	0,7/-0,7	2,3/-2,3	4,0/-4,1

Änderung Parameter

Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung	Stabilisierte Leerstandsquote	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins
-2,0% / +2,0%	-0,2% / +0,2%-Punkte	-1% / +1%-Punkte	-0,25% / +0,25%-Punkte
-2,4 / 2,4	-7,7 / 9,0	1,9 / -1,9	8,6 / -7,4
-2,2 / 2,2	-5,6 / 6,3	1,4 / -1,6	6,5 / -5,8
-2,2 / 2,2	-5,6 / 6,4	1,7 / -1,7	6,5 / -5,7
-2,4 / 2,3	-5,8 / 6,4	2,0 / -2,0	6,1 / -5,5
-2,5 / 2,4	-5,4 / 6,0	2,1 / -2,1	5,4 / -4,9
-2,2 / 2,2	-6,2 / 7,0	1,5 / -1,8	7,1 / -6,2
-2,0 / 2,0	-6,7 / 7,7	1,0 / -1,5	8,3 / -7,2
-2,2 / 2,2	-5,8 / 6,6	1,6 / -1,6	6,7 / -5,9
-2,6 / 2,6	-5,3 / 5,8	2,3 / -2,3	5,0 / -4,6
-2,3 / 2,3	-5,5 / 6,2	2,0 / -1,9	6,0 / -5,3
-2,3 / 2,4	-5,5 / 6,2	2,0 / -2,0	5,8 / -5,1
-2,3 / 2,2	-6,1 / 6,8	2,0 / -2,1	6,4 / -5,7
-2,3 / 2,3	-5,6 / 6,2	2,1 / -2,1	5,7 / -5,1
-2,3 / 2,3	-6,6 / 7,5	1,5 / -1,7	7,4 / -6,5
-2,7 / 2,6	-6,1 / 6,7	2,1 / -2,2	6,0 / -5,5
-2,3 / 2,3	-5,7 / 6,4	1,8 / -1,9	6,2 / -5,5
-2,3 / 2,3	-6,0 / 6,8	1,8 / -1,9	6,7 / -5,9
-2,6 / 2,6	-5,5 / 6,1	2,5 / -2,5	5,1 / -4,7
-2,3 / 2,3	-6,0 / 6,8	1,8 / -1,9	6,6 / -5,9

31.12.2015	Änderung Parameter		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/ Inflation
Regionalmarkt	-10 % / +10 %	-10 % / +10 %	-0,5 % / +0,5 %-Punkte
Berlin	0,7 / -0,7	2,4 / -2,3	4,2 / -4,3
Rhein-Main-Gebiet (Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden)	0,6 / -0,6	1,8 / -1,8	2,8 / -2,9
Rheinland (Köln, Düsseldorf, Bonn)	0,6 / -0,7	2,1 / -2,1	3,2 / -3,4
Dresden	0,9 / -0,9	2,7 / -2,7	4,4 / -4,5
Südliches Ruhrgebiet (Dortmund, Essen, Bochum)	1,0 / -1,0	3,1 / -3,1	4,4 / -4,5
Hamburg	0,6 / -0,6	2,1 / -2,1	3,2 / -3,3
München	0,4 / -0,5	1,5 / -1,5	2,8 / -3,0
Stuttgart	0,5 / -0,6	2,2 / -1,8	2,8 / -4,3
Nördliches Ruhrgebiet (Duisburg, Gelsenkirchen)	1,2 / -1,1	3,4 / -3,4	4,7 / -4,8
Hannover	0,8 / -0,9	2,6 / -2,7	3,8 / -4,0
Kiel	0,9 / -0,9	2,8 / -2,8	3,9 / -4,0
Bremen	0,9 / -0,9	2,9 / -2,9	4,5 / -4,6
Westfalen (Münster, Osnabrück)	1,0 / -1,0	3,1 / -3,1	4,2 / -4,3
Freiburg	0,6 / -0,6	2,0 / -2,0	3,0 / -3,2
Leipzig	1,0 / -1,0	2,8 / -2,8	4,4 / -4,5
Sonstige strategische Standorte	0,8 / -0,8	2,4 / -2,4	3,6 / -3,8
Gesamt strategische Standorte	0,8 / -0,8	2,4 / -2,4	3,7 / -3,9
Non-Strategic Standorte	1,3 / -1,3	3,8 / -3,8	5,4 / -5,4
Gesamt	0,8 / -0,8	2,5 / -2,5	3,8 / -4,0

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 Sozialcharitas, 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 wurden bei bestimmten Teilen des Portfolios im Zuge des Erwerbs und der Finanzierung zudem die Verpflichtung eingegangen, je Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden.

Diese Verpflichtungen verlieren nach einer bestimmten Zeit oft vollständig oder teilweise ihre Gültigkeit. Zum 31. Dezember 2016 unterlagen rund 199.000 Wohneinheiten von Vonovia einer oder mehreren vertraglichen Beschränkungen sowie anderen Verpflichtungen.

- > **Verkaufsbeschränkungen:** Zum 31. Dezember 2016 unterlagen ca. 60.000 Wohneinheiten Verkaufsbeschränkungen (außer Belegungsrechten). Von diesen Einheiten dürfen ca. 40.000 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.

Änderung Parameter			
Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung	Stabilisierte Leerstandsquote	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins
-2,0% / +2,0%	-0,2% / +0,2%-Punkte	-1% / +1%-Punkte	-0,25% / +0,25%-Punkte
-2,3 / 2,3	-6,3 / 7,2	1,7 / -1,8	6,9 / -6,0
-2,2 / 2,2	-5,1 / 5,7	1,0 / -1,6	5,9 / -5,3
-2,1 / 2,1	-5,0 / 5,6	1,5 / -1,7	5,9 / -5,3
-2,5 / 2,5	-5,8 / 6,4	1,9 / -1,9	6,0 / -5,4
-2,5 / 2,4	-5,2 / 5,7	2,1 / -2,1	5,2 / -4,7
-2,1 / 2,1	-5,1 / 5,6	0,8 / -1,7	6,0 / -5,4
-1,9 / 1,9	-5,3 / 5,9	0,4 / -1,5	6,9 / -6,1
-2,1 / 2,1	-5,1 / 5,8	1,2 / -1,5	6,0 / -5,4
-2,6 / 2,6	-5,2 / 5,8	2,2 / -2,2	5,0 / -4,5
-2,4 / 2,3	-5,1 / 5,6	1,9 / -1,9	5,5 / -5,0
-2,4 / 2,4	-5,0 / 5,5	1,9 / -1,9	5,1 / -4,6
-2,2 / 2,2	-5,3 / 5,9	1,9 / -1,9	5,5 / -5,0
-2,1 / 2,1	-4,5 / 5,0	1,9 / -2,1	5,3 / -4,8
-2,2 / 2,2	-5,3 / 6,0	0,9 / -1,6	5,9 / -5,3
-2,6 / 2,6	-5,5 / 6,1	2,0 / -2,0	5,5 / -4,9
-2,3 / 2,3	-5,3 / 5,9	1,5 / -1,8	5,7 / -5,1
-2,3 / 2,2	-5,3 / 6,0	1,5 / -1,8	5,9 / -5,3
-2,6 / 2,6	-5,2 / 5,7	2,4 / -2,4	4,9 / -4,5
-2,3 / 2,3	-5,3 / 5,9	1,6 / -1,8	5,9 / -5,2

- > **Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen:** Etwa 7.000 Wohneinheiten dürfen nur verkauft werden, wenn den Mietern Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen gewährt werden. Das bedeutet, dass Vonovia verpflichtet ist, solchen Mietern die Wohneinheiten zu einem Preis anzubieten, der bis zu 15 % unter dem Preis liegt, der erzielbar wäre, würden die fraglichen Wohneinheiten an Dritte verkauft.
- > **Beschränkungen der Kündigung von Mietverträgen:** Beschränkungen der Beendigung von Mietverträgen betreffen rund 74.000 Wohneinheiten. Diese Beschränkungen umfassen die Kündigung wegen Eigenbedarfs und wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung. Teilweise ist auch ein lebenslanger Kündigungsschutz vorgesehen.

- > **Aufwendungen für Mindestinstandhaltung und Beschränkungen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:** Etwa 137.000 Wohneinheiten unterliegen der Auflage, jährlich mindestens einen gewichteten Durchschnitt von EUR 13,40 pro Quadratmeter für Instandhaltung und Modernisierung aufzuwenden. Darüber hinaus sind rund 145.000 Wohneinheiten von Beschränkungen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betroffen, die eine Veränderung der sozioökonomischen Zusammensetzung der Mieterstruktur verhindern sollen (Verhinderung sogenannter Luxusmodernisierungen). Von den Beschränkungen zur Verhinderung sogenannter Luxusmodernisierungen sind einige dauerhaft vereinbart.

- > **Beschränkungen von Mieterhöhungen:** Beschränkungen von Mieterhöhungen (einschließlich Vorschriften zur Einholung von Zustimmungen zu sogenannten Luxusmodernisierungen) betreffen etwa 102.000 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 Portfolien als Ganzes oder in Teilen bis hin zur Veräußerung einzelner Wohneinheiten die vorgenannten Pflichten

von Erwerbern mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige weitere Erwerber zu übernehmen.

Aus strukturierten Finanzierungen bestehen für Vonovia grundsätzliche Restriktionen hinsichtlich der Mittelverwendung von Liquiditätsüberschüssen aus der Veräußerung von Immobilien, insbesondere in der Form von verpflichtenden Mindesttilgungen. Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

Aufgrund ihrer Struktur und ihres Inhalts haben die oben genannten vertraglichen Verpflichtungen keinen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Investment Properties.

22 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €

Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	
Gemeinschaftsunternehmen – at equity	
Übrige Beteiligungen	
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	
Wertpapiere	
Sonstige Ausleihungen	
Derivate	
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	
Dividenden von übrigen Beteiligungen	

	31.12.2016		31.12.2015	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
0,9	-	-	-	-
3,9	-	-	3,9	-
504,5	-	-	15,4	-
33,5	-	-	33,5	-
7,4	-	-	7,2	-
4,0	-	-	3,4	-
31,7	153,2	-	155,2	-
-	-	-	3,1	-
-	-	-	-	2,0
585,9	153,2		221,7	2,0

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen zum Stichtag dem maximalen Ausfallrisiko.

In den übrigen Beteiligungen sind mit 501,9 Mio. € (31.12.2015: 12,8 Mio. €) Anteile an der Deutsche Wohnen AG enthalten.

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 positive Marktwerte aus den Fremdwährungswaps in Höhe von 182,3 Mio. € (31.12.2015: 154,3 Mio. €) ausgewiesen.

23 Sonstige Vermögenswerte

	31.12.2016		31.12.2015	
in Mio. €	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	7,0	-	7,6	-
Forderungen an Versicherungen	2,0	22,3	3,1	15,8
Übrige sonstige Vermögenswerte	6,2	80,4	147,8	97,6
	15,2	102,7	158,5	113,4

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 0,9 Mio. € (31.12.2015: 2,2 Mio. €) erfasst.

24 Laufende Ertragsteueransprüche

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre.

25 Vorräte

Die ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen Reparaturmaterialien unserer Handwerkerorganisation.

26 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedert sich wie folgt:

in Mio. €	Wertberichtet		Nicht wertberichtet						Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallsrisiko*
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	3,5	-2,7	18,8	112,2	1,4	0,5	1,6	0,1	135,4
Forderungen aus Vermietung	52,3	-24,3	-	-	-	-	-	-	28,0
Sonstige Forderungen	-	-	1,0	-	-	-	-	-	1,0
Stand 31. Dezember 2016	55,8	-27,0	19,8	112,2	1,4	0,5	1,6	0,1	164,4

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2,6	-1,8	325,0	1,1	0,7	0,5	0,3	1,6	330,0
Forderungen aus Vermietung	49,3	-27,8	-	-	-	-	-	-	21,5
Sonstige Forderungen	-	-	0,7	-	-	-	-	-	0,7
Stand 31. Dezember 2015	51,9	-29,6	325,7	1,1	0,7	0,5	0,3	1,6	352,2

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

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

Die wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich fällig. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang. Bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen wird hinsichtlich der Mietrückstände unterschieden in solche aus beendeten und in solche aus bestehenden Mietverhältnissen, bei letzteren weiterhin in solche mit Mietrückständen durch bestehenden Zahlungsschwierigkeiten oder aus produktbezogenen Mietrückständen basierend auf Mieterhöhungen, Nebenkostenabrechnungen sowie Mieteinbehalten.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
in Mio. €

Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2016	29,6
Zuführung	24,4
Inanspruchnahme	-26,9
Auflösung	-0,1
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2016	27,0

Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2015	20,0
Zuführung	16,6
Inanspruchnahme	-3,3
Auflösung	-3,7
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2015	29,6

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

in Mio. €	2016	2015
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	1,0	12,9
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	2,1	10,2

27 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 1.540,8 Mio. € (31.12.2015: 2.108,0 Mio. €) sowie im Vorjahr kurzfristige Wertpapiere von 999,9 Mio. €.

In Höhe von 51,7 Mio. € (31.12.2015: 84,2 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

28 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 61,6 Mio. € (31.12.2015: 678,1 Mio. €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

29 Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital repräsentiert das Grundkapital der Gesellschaft. Das Grundkapital beträgt zum 31. Dezember 2016 unverändert zum Vorjahr 466.000.624,00 € und ist eingeteilt in 466.000.624 nennwertlose und auf Namen lautende Stückaktien. Die Aktien sind unverbrieft.

Bei Kapitalerhöhungen kann die Gewinnbeteiligung neuer Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG geregelt werden.

Das genehmigte Kapital 2013

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 1.900.790,00 € einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 1.900.790 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar-und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013). Den Aktionären ist grundsätzlich das gesetzliche Bezugsrecht auf die neuen Aktien zu gewähren.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre nach näherer Maßgabe der im § 5 der Satzung festgelegten Bestimmungen ganz oder teilweise, einmalig oder mehrmals auszuschließen.

Zum 31. Dezember 2016 beträgt das genehmigte Kapital 2013 unverändert zum Vorjahr 1.900.790,00 €.

Das genehmigte Kapital 2015

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. April 2015 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 29. April 2020 um bis zu 63.257.928,00 € einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 63.257.928 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Die Aktien können dabei von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten (sog. mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht mit

Zustimmung des Aufsichtsrats für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen im Rahmen des genehmigten Kapitals nach näherer Maßgabe der im § 5a der Satzung festgelegten Bestimmungen auszuschließen.

In Bezug auf die beschlossene, aber zum 31. Dezember 2016 noch nicht vollzogene Kapitalerhöhung im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE wird auf die weiteren Ausführungen verwiesen.

Das genehmigte Kapital 2016

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Mai 2016 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 11. Mai 2021 um bis zu 167.841.594,00 € einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 167.841.594 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Die Aktien können dabei von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten (sog. mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen im Rahmen des genehmigten Kapitals nach näherer Maßgabe der im § 5b der Satzung festgelegten Bestimmungen auszuschließen.

Zum 31. Dezember 2016 beträgt das genehmigte Kapital 2016 167.841.594,00 €.

Das bedingte Kapital 2015

Die bestehende Ermächtigung für das bestehende bedingte Kapital (Bedingtes Kapital 2015) wurde auf der Hauptversammlung vom 12. Mai 2016 aufgehoben und durch eine neue Ermächtigung und ein neues bedingtes Kapital (Bedingtes Kapital 2016) ersetzt.

Das bedingte Kapital 2016

Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 12. Mai 2016 beschlossenen Ausgabeermächtigung begebbaren Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombination dieser Instrumente)

(„Schuldverschreibungen“) wurde ein bedingtes Kapital geschaffen. Das Grundkapital ist um bis zu 233.000.312,00 € durch Ausgabe von bis zu 233.000.312 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016).

Durch den Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 12. Mai 2016 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 11. Mai 2021 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) im Nennbetrag von bis zu 6.990.009.360,00 € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu begeben und den Gläubigern bzw. Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 233.000.312,00 € nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihedbingungen bzw. Genussrechtsbedingungen zu gewähren. Die jeweiligen Bedingungen können auch Pflichtwandlungen zum Ende der Laufzeit oder zu anderen Zeiten vorsehen, einschließlich der Verpflichtung zur Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts. Die Ausgabe von Schuldverschreibungen kann auch gegen Erbringung einer Sacheinlage erfolgen.

Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes begeben werden. Des Weiteren können die Schuldverschreibungen daneben durch von der Gesellschaft abhängige oder im unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Gesellschaften begeben werden; in diesem Fall wird der Vorstand ermächtigt, für die abhängige oder im Mehrheitsbesitz stehende Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Gläubigern solcher Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Bei Emission der Schuldverschreibungen können bzw. werden diese im Regelfall in jeweils unter sich gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auf die

Schuldverschreibungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 29. Juni 2018 Aktien der Gesellschaft in einem Umfang von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

Beschlossene, aber zum 31. Dezember 2016 noch nicht vollzogene Kapitalerhöhung im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der convert Immobilien Invest SE

Zum Zweck der Durchführung des Umtauschangebotes hat der Vorstand der Vonovia SE am 19. Oktober 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 26. Oktober 2016 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft durch Nutzung des genehmigten Kapitals 2015 gemäß § 5a.1 der Satzung zu erhöhen.

Die Erhöhung des Grundkapitals gegen Sacheinlage wurde über die Nutzung des genehmigten Kapitals 2015 im Umfang von 339.135,00 € mit Vorstandsbeschluss vom 31. Dezember 2016, mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 3. Januar 2017 und mit Eintragung im Handelsregister am 10. Januar 2017 durchgeführt.

Dementsprechend wird das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 466.000.624,00 €, eingeteilt in 466.000.624 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien (Stammaktien), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 € um 339.135,00 € aus dem Genehmigten Kapital 2015 gemäß § 5a.1 der Satzung gegen Sacheinlage auf insgesamt 466.339.759,00 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien (Stammaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 € je Aktie („Neue Aktien“) erhöht. Der Ausgabebetrag der Neuen Aktien beträgt 1,00 € pro Stückaktie. Die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag der Neuen Aktien und dem Einbringungswert der Gegenstände der Sacheinlage (siehe Ziffer 4 unten) soll als freiwillige Zuzahlung im Sinne von § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB behandelt werden. Die Neuen Aktien werden mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2016 ausgegeben. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Das Genehmigte Kapital 2015 besteht nach teilweiser Ausschöpfung in Höhe von 62.918.793 €.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt 5.334,9 Mio. € (31.12.2015: 5.892,5 Mio. €).

Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2016	5.892.440.076,55
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-558.511.606,44
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	969.993,81
Stand zum 31. Dezember 2016	5.334.898.463,92

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 12. Mai 2016 in Düsseldorf wurde unter anderem für das Geschäftsjahr 2015 eine Dividendenzahlung in Höhe von 94 Cent pro Aktie beschlossen und anschließend in Höhe von 438,0 Mio. € ausgeschüttet.

Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2016 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 6.665,4 Mio. € (31.12.2015: 4.309,9 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -67,1 Mio. € (31.12.2015: -45,9 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei der Vonovia der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges sowie die kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfasst.

Die sonstigen Rücklagen aus Cashflow Hedges und aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cash Flow Hedges erfolgswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen erfolgswirksam reklassifiziert. Die Reklassifizierung der sonstigen Rücklagen aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt im Fall der Ausbuchung oder Wertminderung des Vermögenswertes.

Eigenkapital der Hybridkapitalgeber

Vonovia hat im Dezember 2014 über eine Tochtergesellschaft, die Vonovia Finance B.V., Amsterdam/Niederlande (Emittentin), eine Hybridanleihe mit einem Nominalvolumen von 1,0 Mrd. € begeben. Diese nachrangige Hybridanleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit und kann nur durch Vonovia zu bestimmten, vertraglich festgelegten Terminen oder Anlässen gekündigt werden.

Bis zum ersten Kündigungstermin im Dezember 2021 wird die Hybridanleihe mit 4,0 % p. a. verzinst. Wird die Anleihe nicht gekündigt, erhöht sich der Zinssatz für den nächsten Fünfjahreszeitraum automatisch (sog. Step-up-Klausel). Aus den Anleihebedingungen ergeben sich keine unbedingten rechtlichen Verpflichtungen zu einer Zinszahlung. Nicht ausgezahlte Zinsen werden auf neue Rechnung vorgetragen und kumuliert. Falls eine Dividende beschlossen wird bzw. falls bei vergleichbaren nachrangigen Anleihen eine freiwillige Zahlung erfolgt, wird eine Zinszahlungspflicht für die vorliegende Anleihe ausgelöst.

Nach IAS 32 ist die Hybridanleihe vollständig als Eigenkapital zu klassifizieren. Die an die Anleiheinhaber zu leistenden Zinszahlungen werden direkt im Eigenkapital erfasst.

Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

30 Rückstellungen

	31.12.2016		31.12.2015	
in Mio. €	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	522,6	-	495,2	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	145,5	-	148,9
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	19,1	1,2	21,5	3,4
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	55,0	83,4	81,7	95,4
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	60,0	-	83,1
Sonstige übrige Rückstellungen	11,2	80,7	14,5	98,7
	85,3	225,3	117,7	280,6
	607,9	370,8	612,9	429,5

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Vonovia hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind. Die Finanzierung leistungs- und beitragsorientierter Versorgungszusagen, bei denen Vonovia einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen.

In aller Regel handelt es sich um endgehaltsabhängige Versorgungsleistungen mit dienstzeitabhängigen Steigerungssätzen.

Die Pensionszusagen umfassen 4.002 (31.12.2015: 4.320) anspruchsberechtigte Personen.

Aktive Führungskräfte in den Gesellschaften der ehemaligen Deutsche Annington Gruppe haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ in der Fassung von Oktober 2003. Es werden hierbei Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen in Form einer lebenslangen Rente gegen Entgeltumwandlung angeboten. Die Altersleistungen können auch kapitalisiert als Einmalbetrag in Anspruch genommen werden.

Die Versorgungsordnung 2002 (VO 2002) der ehemaligen GAGFAH-Mitarbeiter löst die zum 31.12.2001 bestehenden Versorgungssysteme ab. Für Mitarbeiter mit Firmeneintritt vor 1991 werden die bestehenden Ansprüche zum 31.12.2001 aus der bisherigen Versorgungszusage in Form eines Besitzstandes gewahrt. Danach erwerben diese Mitarbeiter Versorgungsanwartschaften nach der VO 2002. Die Versorgungsregelung für Mitarbeiter mit Firmeneintritt nach 1990 wurde durch die Einführung der VO 2002 auf Grund von Änderungen in Gesetz und Rechtsprechung aktualisiert. Die bis zum Ablösungszeitpunkt erworbenen Versorgungsbausteine bleiben bestehen. Im Rahmen der VO 2002 werden Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenleistungen in Form von lebenslangen Renten gewährt. Die Rente ermittelt sich dabei als Summe der jährlich erworbenen Versorgungsbausteine, welche sich als fester Prozentsatz vom Gehalt ermitteln. Dabei werden Gehaltsbestandteile oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung vierfach gewichtet. Für Neuzusagen ab 2002 wird eine Rentengarantie in Höhe von 1,0 % p. a. gewährt; für alle übrigen Mitarbeiter gelten die Regelungen des § 16 BetrAVG zur Anpassung der Rentenleistungen.

Die nachfolgende Übersicht fasst die wichtigsten Basisdaten der geschlossenen Versorgungspläne zusammen:

	VO 1 Veba Immobilien	VO 91 Eisenbahnges.	Bochumer Verband
Art der Leistungen	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
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 (hälfzig)
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	Einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	330	375	485
	VO 60 Eisenbahnges.	Viterra-Vorstandszusage (mit Planvermögen)	Entgeltumwandlung bis 1999
Art der Leistungen	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	48 %	75 %	Entfällt
Bezüge über BBG RV	48 %	75 %	Entfällt
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Nein	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Keine	Keine
Bruttoleistungsgrenze	75 %	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	Jährlich nach Entwicklung der Lebenshaltungskosten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG, mind. 8 % alle 3 Jahre
Zurechnungszeiten	Keine	Keine	55. Lebensjahr
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Einzelvertragliche Zusage an Vorstandsmitglieder	Einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	164	6	29

Die laufenden Renten nach der klassischen Leistungsordnung des Bochumer Verbandes werden entsprechend deren § 20 angepasst. Es handelt sich dabei um eine an § 16 Abs. 1,2 BetrAVG angelehnte, jedoch gemäß Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichtes eigenständige Regelung. Sonstige Betriebsrenten werden vertragsgemäß nach § 16 Abs. 1,2 BetrAVG

überprüft und angepasst. Dabei wird zu jedem Überprüfungsstichtag die Entwicklung der Lebenshaltungskosten seit dem individuellen Verrentungszeitpunkt überprüft und ausgeglichen. Lediglich in dem genannten Modell der Entgeltumwandlung wird von der seit 1. Januar 1999 bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht, die laufenden Renten jährlich um

1% anzuheben (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BetrAVG). Weitere Risiken werden nicht gesehen.

Die Gesellschaft hat sich dazu entschlossen, den Innenfinanzierungseffekt der Pensionsrückstellungen zu nutzen und nur zu einem relativ geringen Teil Pensionsverpflichtungen mit Planvermögen hinterlegt. Für ehemalige Vorstände wurden zwecks einer zusätzlichen Insolvenz sicherung Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen und an die Begünstigten verpfändet. Diese stellen Planvermögen dar, welches mit der Bruttoverpflichtung saldiert wird. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen und der zur Deckung dieser Verpflichtungen notwendigen Aufwendungen erfolgt gemäß dem nach IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method). Hierbei werden sowohl die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen von Gehältern und Renten bei der Bewertung berücksichtigt. Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden – jeweils bezogen auf das Jahresende und mit wirtschaftlicher Wirkung für das Folgejahr – getroffen.

Versicherungsmathematische Annahmen:

in %	31.12.2016	31.12.2015
Rechnungszins	1,70	2,15
Rententrend	1,75	1,75
Gehaltstrend	2,75	2,75

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck jeweils unverändert übernommen.

Die leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2016	2015
DBO zum 1. Januar	516,7	378,2
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0,6	178,9
Abgänge durch Unternehmensverkauf	-0,1	-
Zinsaufwand	10,8	9,4
Laufender Dienstzeitaufwand	8,6	6,2
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	-1,7	1,3
Änderungen der finanziellen Annahmen	34,5	-35,6
Übertrag	0,3	0,9
Gezahlte Leistungen	-25,7	-24,7
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	-	2,1
DBO zum 31. Dezember	544,0	516,7

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Aktive Mitarbeiter	112,8	104,8
Unverfallbar Ausgeschiedene	86,7	75,8
Rentner	344,5	336,1
DBO zum 31. Dezember	544,0	516,7

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2016	2015
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	22,5	18,0
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0,1	4,6
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,5	0,4
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Änderungen der finanziellen Annahmen	0,5	0,5
Gezahlte Leistungen	-1,1	-1,0
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember	22,5	22,5

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1,0 Mio. € (2015: 0,9 Mio. €).

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen*	35,2	31,0
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	508,8	485,7
Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen	544,0	516,7
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens*	-22,5	-22,5
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	521,5	494,2
Zu aktivierender Vermögenswert	1,1	1,0
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen	522,6	495,2

* entfällt im Wesentlichen auf die Versorgungspläne „Viterra-Vorstandszusage“ und „GAGFAH-Vorstandszusage“

In 2016 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 32,2 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst.

Insgesamt sind im sonstigen Ergebnis kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals in Höhe von 100,2 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) aus versicherungsmathematischen Verlusten von leistungsorientierten Pensionszusagen erfasst.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 15,1 Jahre.

Die folgende Übersicht enthält die geschätzten, nicht abgezinsten Pensionszahlungen der kommenden fünf Geschäftsjahre und die Summe der in den darauf folgenden fünf Geschäftsjahren:

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2017	25,5
2018	24,8
2019	24,4
2020	24,3
2021	24,0
2022-2026	117,0

Sensitivitätsanalyse

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen würde bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen zu folgender DBO zum 31. Dezember 2016 führen:

in Mio. €	DBO
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %
	Rückgang um 0,5 %
Rententrend	Anstieg um 0,25 %
	Rückgang um 0,25 %

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 5,3 % hätte zum 31. Dezember 2016 zu einem Anstieg der DBO von 23,5 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 7,0 Mio. € (31.12.2015: 7,6 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaf-

ten und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch ausgewiesen.

Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.2016	Zuführungen durch Änderungen des Konsoli- dierungskreises	Zuführungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Saldierung Plan Assets	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2016
Übrige Rückstellungen								
Umweltschutz- maßnahmen	24,9	-	-	-2,1	-0,1	-	-2,4	20,3
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	177,1	3,1	74,7	-19,2	0,3	1,1	-98,7	138,4
Noch nicht abgerech- nete Lieferungen und Leistungen	83,1	0,2	49,3	-7,5	-	-1,4	-63,7	60,0
Sonstige übrige Rückstellungen	113,2	0,8	18,6	-22,9	0,6	-	-18,4	91,9
	398,3	4,1	142,6	-51,7	0,8	-0,3	-183,2	310,6

Rückstellungsauflösungen erfolgen grundsätzlich gegen die Aufwandsposten, gegen die die Rückstellungen ursprünglich gebildet worden sind.

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten unter anderem Kosten für Rechtsstreitigkeiten, Kosten aus Verkäufen und Kosten der Eigentumsumschreibungen.

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 den geplanten Ausstieg aus Multi-Employer-Plänen, 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 14,8 Mio. € (31.12.2015: 16,2 Mio. €) (siehe Kapitel [45] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

31 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2016		31.12.2015	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	-	69,7	-	60,7
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	1,3	69,1	0,9	30,9
	1,3	138,8	0,9	91,6

32 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2016		31.12.2015	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	3.259,1	180,3	6.444,2	199,5
gegenüber anderen Kreditgebern	8.384,3	1.474,7	7.507,1	711,9
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	72,6	-	77,2
	11.643,4	1.727,6	13.951,3	988,6

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt an dieser Stelle als kurzfristig um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 68,6 Mio. € (31.12.2015: 67,2 Mio. €) auf Unternehmensanleihen, die unter den originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

Die in 2013 begebenen US-Dollar-Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 209,9 Mio. € (31.12.2015: 179,4 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben im Ge-

schäftsjahr folgende Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze:

Die Tilgung der
Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:

in Mio. €	Nominal- verpflichtung 31.12.2016	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:						
				2017	2018	2019	2020	2021	ab 2022	
Unternehmensanleihe (Bond)*	600,0	2019	3,13 %	-	-	600,0	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	554,9	2017	2,97 %	554,9	-	-	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	184,9	2023	4,58 %	-	-	-	-	-	184,9	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2021	3,63 %	-	-	-	-	500,0	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	2,13 %	-	-	-	-	-	500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2020	0,88 %	-	-	-	500,0	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %	-	-	-	-	-	500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2017	0,84 %	750,0	-	-	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2020	1,63 %	-	-	-	1.250,0	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2023	2,25 %	-	-	-	-	-	1.000,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,88 %	-	-	-	-	-	500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %	-	-	-	-	-	500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2018	0,14 %	-	500,0	-	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	2019	4,63 %	-	-	700,0	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2024	1,25 %	-	-	-	-	-	1.000,0	
Taurus*	1.020,4	2018	2,38 %	10,8	1.009,6	-	-	-	-	-
Portfoliofinanzierungen										
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin) (1)*	501,4	2018	3,10 %	8,4	493,0	-	-	-	-	-
Berlin Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	401,5	2020	3,61 %	4,2	4,2	4,2	388,9	-	-	-
Corealcredit Bank AG (1)*	147,7	2018	4,22 %	1,8	145,9	-	-	-	-	-
Deutsche Hypothekenbank*	174,5	2021	3,98 %	4,9	5,0	5,3	5,5	153,8	-	-
HSH Nordbank*	17,1	2017	2,50 %	17,1	-	-	-	-	-	-
Nordrheinische Ärzteversorgung	33,3	2022	3,49 %	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	30,0	
Norddeutsche Landesbank (2)*	37,3	2020	3,99 %	2,2	2,3	2,3	30,5	-	-	-
	83,1	2023	3,76 %	1,1	1,1	1,2	1,2	1,3	77,2	
Hypothekendarlehen	1.238,3	2046	1,98 %	141,1	94,3	87,8	71,0	100,0	744,1	
	13.194,4			1.497,1	2.256,0	1.401,5	2.247,8	755,8	5.036,2	

* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet.

Im Vorjahr stellten sich die Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze der Nominalverpflichtungen wie folgt dar:

Die Tilgung der
Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:

in Mio. €	Nominal- verpflichtung 31.12.2015	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2016	2017	2018	2019	2020	ab 2021
Unternehmensanleihe (Bond)*	700,0	2016	2,13 %	700,0	-	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (Bond)*	600,0	2019	3,13 %	-	-	-	600,0	-	-
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	554,9	2017	2,97 %	-	554,9	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	184,9	2023	4,58 %	-	-	-	-	-	184,9
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2021	3,63 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	2,13 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2020	0,88 %	-	-	-	-	500,0	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2017	0,84 %	-	750,0	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2020	1,63 %	-	-	-	-	1.250,0	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2023	2,25 %	-	-	-	-	-	1.000,0
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	2019	4,63 %	-	-	-	700,0	-	-
Portfoliofinanzierungen									
Norddeutsche Landesbank (1)*	137,5	2018	3,67 %	3,6	3,7	130,2	-	-	-
Corealcredit Bank AG (1)*	154,0	2018	4,22 %	1,8	1,8	150,4	-	-	-
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin) (1)*	569,1	2018	3,13 %	8,4	8,4	552,3	-	-	-
Nordrheinische Ärzteversorgung	34,4	2022	3,49 %	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	31,3
AXA S.A. (Société Générale S.A.)*	155,4	2018	3,61 %	2,4	2,4	150,6	-	-	-
Norddeutsche Landesbank (2)*	39,4	2020	3,99 %	2,1	2,2	2,3	2,4	30,4	-
	84,1	2023	3,76 %	1,0	1,1	1,1	1,2	1,2	78,5
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	419,3	2020	3,58 %	4,2	4,2	4,2	4,2	402,5	-
Deutsche Hypothekenbank*	179,7	2021	3,96 %	4,7	4,9	5,1	5,3	5,5	154,2
Hypothekendarlehen	946,8	2042	2,27 %	41,4	127,8	80,4	71,1	55,4	570,7
GAGFAH:									
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 (CMBS GRF-1)*	1.850,6	2018	2,80 %	10,0	10,0	1.830,6	-	-	-
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 (CMBS GRF-2)*	679,8	2018	2,67 %	3,5	3,5	672,8	-	-	-
Taurus*	1.032,3	2018	3,35 %	10,8	10,8	1.010,7	-	-	-
Portfoliofinanzierungen									
HSH Nordbank*	22,6	2017	2,75 %	2,0	20,6	-	-	-	-
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin) (2)*	228,3	2021	2,03 %	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	216,8
Corealcredit Bank AG (2)*	94,1	2016	2,95 %	94,1	-	-	-	-	-
Hypothekendarlehen	328,8	2054	1,53 %	19,5	11,9	17,0	21,4	14,7	244,3
	14.696,0			912,4	1.521,1	4.610,6	1.408,5	2.262,7	3.980,7

* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet.

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 3.621,9 Mio. € (31.12.2015: 6.955,5 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Bruch der Covenance (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 Nominalzinssätzen zwischen 0,0 % und 8,0 % (durchschnittlich rund 2,2 %) 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 Erläuterung [38] Finanzrisikomanagement).

Im Berichtsjahr erfolgten Tilgungen in Höhe von 4.219,0 Mio. € (2015: 2.390,1 Mio. €). Darin enthalten sind außerplanmäßige Rückzahlungen in Höhe von 3.436,2 Mio. € (2015: 1.338,4 Mio. €). Dem standen Zuflüsse aus Finanzierungsmaßnahmen in Höhe von 2.576,9 Mio. € (2015: 5.007,1 Mio. €) gegenüber. In den außerplanmäßigen Rückzahlungen sind 220,0 Mio. € für Hypothekendarlehen, 2.520,5 Mio. € für Schuldverschreibungen und 695,7 Mio. € für Portfoliofinanzierungen enthalten.

Rückzahlung GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 (CMBS GRF-1)

Die GAGFAH hatte im Juni 2013 einen Kreditvertrag über ein Volumen von 1.998,1 Mio. € und einer Laufzeit von fünf Jahren mit Fälligkeit im August 2018 mit GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 Limited (GRF 2013-1) abgeschlossen. Die Darlehen wurden im Wege einer Commercial Mortgage-backed Securities (CMBS)-Struktur über Schuldverschreibungen refinanziert. Die gesamte Finanzierungsstruktur wurde im August 2016 mit einem ausstehenden Volumen von 1.796,8 Mio. € vollständig vorzeitig abgelöst.

Rückzahlung GERMAN RESIDENTIAL FUNDING

2013-2 (CMBS GRF-2)

Im Oktober 2013 schloss die GAGFAH einen Kreditvertrag über 699,7 Mio. € und einer Laufzeit von fünf Jahren mit Fälligkeit im November 2018 mit GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 Limited (GRF 2013-2). Die Darlehen wurden im Wege einer Commercial Mortgage-backed Securities (CMBS)-Struktur über Schuldverschreibungen refinanziert. Die gesamte Finanzierungsstruktur wurde im November 2016 mit einem ausstehenden Volumen von 603,1 Mio. € vollständig vorzeitig abgelöst.

Begebung von Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European Medium Term Notes Program)

Auf Basis des aktuellen Emissions-Rahmenvertrages vom 12. April 2016 (8.000.000.000 € Debt Issuance Programme) hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft in 2016 die folgenden Unternehmensanleihen begeben:

Im Juni 2016 wurden Anleihen in zwei Tranchen in Höhe von jeweils 500 Mio. € begeben. Die Emission der Anleihen erfolgte zu einem Ausgabekurs von 99,53 %, einem Kupon von 0,875 % und einer Laufzeit von sechs Jahren für die eine Tranche sowie zu einem Ausgabekurs von 99,165 %, einem Kupon von 1,50 % und einer Laufzeit von zehn Jahren für die andere Tranche.

Im September 2016 wurde eine Unternehmensanleihe in Höhe von 500 Mio. € begeben. Die Emission der Anleihe erfolgte zu einem Ausgabekurs von 100 % mit einer Laufzeit von zwei Jahren und einem variablen Kupon auf EURIBOR-Basis, der über ein entsprechendes Zinssicherungsgeschäft bei 0,14 % fixiert wurde.

Im Dezember 2016 wurde eine Anleihe in Höhe von 1.000 Mio. € begeben. Die Emission der Anleihe erfolgte zu einem Ausgabekurs von 99,037 % mit einer Laufzeit von acht Jahren und einem festen Kupon von 1,25 %.

33 Derivate

in Mio. €	31.12.2016		31.12.2015	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Derivate				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen		57,2		57,6
Cashflow Hedges	19,1		43,7	
Freistehende Derivate		0,3	100,8	
Zinsabgrenzungen Swaps	19,1	57,5	144,5	58,8

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auf die Ausführungen in den Kapiteln [37] Zusätzliche

Angaben zu den Finanzinstrumenten und [40] Cash-flow Hedges und freistehende Zinsswaps verwiesen.

34 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert für das Objekt Spree-Bellevue mit

93,6 Mio. € (31.12.2015: 93,1 Mio. €) sowie das Finanzierungsleasing von Wärmeerzeugungsanlagen mit 5,6 Mio. € (31.12.2015: 6,2 Mio. €) dargestellt.

in Mio. €	31.12.2016			31.12.2015		
	Summe der Mindestleasing-zahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasing-zahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,8	0,3	4,5	4,7	0,3	4,4
Fällig in 1 bis 5 Jahren	26,8	4,6	22,2	27,7	5,2	22,5
Fällig nach 5 Jahren	209,5	137,0	72,5	214,8	142,4	72,4
	241,1	141,9	99,2	247,2	147,9	99,3

Im Rahmen des Finanzierungsleasings wurde im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 5,2 Mio. € (2015: 5,2 Mio. €) für das Objekt Spree-Bellevue und ein Aufwand von 0,6 Mio. € (2015: 0,6 Mio. €) für das Finanzierungsleasing von Wärmeerzeugungsanlagen erfasst. Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse für das Objekt Spree-Bellevue.

35 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern handelt es sich insbesondere um Verpflichtungen zur Zahlung einer Garantiedividende im Rahmen der geltenden Ergebnisabführungsverträge.

36 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2016		31.12.2015	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	45,7	-	64,7
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	83,3	57,0	25,9	39,8
	83,3	102,7	25,9	104,5

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten in Höhe von 44,8 Mio. € (31.12.2015: 60,0 Mio. €) von Miatern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten, nach der Verrechnung mit den korrespondierenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 76,1 Mio. € für den Erwerb weiterer Anteile an bereits konsolidierten Gesellschaften.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

37 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2016
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	1.540,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	135,4
Forderungen aus Vermietung	LaR	28,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	LaR	1,0
Finanzielle Vermögenswerte		
Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden	n. a.	3,9
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	4,0
Langfristige Wertpapiere	AfS	7,4
Übrige Beteiligungen	AfS	504,5
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n. a.	184,7
Eingebettete Derivate	FLHft	0,2
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	140,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	13.371,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	FLHft	57,2
Sonstige Swaps	n. a.	19,4
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n. a.	99,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	12,6
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	1.742,7
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	511,9
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHft	57,0
Financial Liabilities measured at Amortized Cost	FLAC	13.523,7

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 31.12.2016	Fair-Value-Hierarchiestufe
1.540,8					1.540,8	1	
135,4					135,4	2	
28,0					28,0	2	
1,0					1,0	2	
				3,9	3,9	n.a.	
33,5					55,7	2	
4,0					4,0	2	
		7,4			7,4	1	
	2,6		501,9		504,5	1	
		0,2			184,7	2	
140,1					140,1	2	
13.371,0					14.041,0	2	
		57,2			57,2	3	
					19,4	2	
				99,2	207,7	2	
	12,6				12,6	2	
1.540,8	201,9				1.764,9		
		2,6		509,3	511,9		
			57,0		57,0		
13.523,7					14.193,7		

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2015
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	2.108,0
Commercial Papers	LaR	999,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	330,0
Forderungen aus Vermietung	LaR	21,5
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,6
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	LaR	0,1
Finanzielle Vermögenswerte		
Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden	n. a.	3,9
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	3,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,4
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,0
Langfristige Wertpapiere	AfS	7,2
Übrige Beteiligungen	AfS	15,4
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n. a.	154,3
Eingebettete Derivate	FLHft	0,9
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	92,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	14.939,9
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	FLHft	57,6
Freistehende Zinsswaps	FLHft	100,8
Sonstige Swaps	n. a.	44,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n. a.	99,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	56,1
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	3.502,1
Available-for-Sale financial assets	AfS	22,6
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHft	157,5
Financial Liabilities measured at Amortized Cost	FLAC	15.088,5

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 31.12.2015	Fair-Value-Hierarchiestufe
2.108,0					2.108,0		1
999,9					999,9		2
330,0					330,0		2
21,5					21,5		2
0,6					0,6		2
0,1					0,1		2
					3,9	3,9	n.a.
3,1						3,1	1
33,5						48,0	2
3,4						3,4	2
2,0						2,0	2
			7,2			7,2	1
	2,6		12,8			15,4	1
					154,3		2
			0,9			0,9	2
92,5					92,5		2
14.939,9					16.270,8		2
			57,6			57,6	3
			100,8			100,8	2
						44,9	2
					99,3	160,5	2
56,1						56,1	2
2.111,1	1.391,0				3.516,6		
		2,6	20,0		22,6		
			157,5			157,5	
15.088,5					16.419,4		

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen, umfassen:

- > Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 7,0 Mio. € (31.12.2015: 7,6 Mio. €)
- > Überschuss des Marktwertes des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,1 Mio. € (31.12.2015: 1,0 Mio. €)
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 522,6 Mio. € (31.12.2015: 495,2 Mio. €)

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt beziehungsweise, sofern dieser nicht verfügbar ist, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde beziehungsweise für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Bemessungshierarchie (Fair-Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren, in Abhängigkeit von der Marktnähe, in drei absteigende Stufen:

Inputfaktoren Stufe 1: Notierte (nicht angepasste) Preise an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die das Unternehmen am Bewertungstichtag zugreifen kann.

Inputfaktoren Stufe 2: Andere Bewertungsparameter als die in Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die sich aber entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen.

Inputfaktoren Stufe 3: Bewertungsparameter, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Wenn sich das Level der verwendeten Inputparameter eines Finanzinstruments in einer dem Erstansatz nachfolgenden Periode ändern sollte, wird das Finanzinstrument zum Ende dieser Berichtsperiode der neuen Hierarchiestufe zugeordnet. In der Berichtsperiode kam es zu keinen Wechseln einzelner Finanzinstrumente zwischen den Hierarchiestufen.

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value ange setzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	31.12.2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	26.980,3			26.980,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	7,4	7,4		
Übrige Beteiligungen	501,9	501,9		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	61,6		61,6	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	184,9		184,9	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,2			57,2
Cashflow Hedges	19,1		19,1	

in Mio. €	31.12.2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	23.431,3			23.431,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	7,2	7,2		
Übrige Beteiligungen	12,8	12,8		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	678,1		678,1	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	155,2		155,2	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,6			57,6
Cashflow Hedges	43,7		43,7	
Freistehende Derivate	100,8		100,8	

Vonovia bewertete ihre Investment Properties anhand der Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel (21) Investment Properties zu entnehmen.

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der

Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2).

Zur Bewertung der Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder

das Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernabschluss war für Zinsswaps das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 25 und 95 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Cross Currency Swaps wurde ein Kontrahentenrisiko zwischen 40 und 65 Basispunkten berücksichtigt.

Die Fair-Value-Bewertung der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten, der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern erfolgt durch Diskontierung der vertraglich vereinbarten zukünftigen Cashflows.

Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile/Ausgleichsansprüche wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis ange setzt (Stufe 3). Die nicht beobachtbaren Bewertungs parameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswertes dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum Fair Value bilanzierten Andienungsrechte:

	in Mio. €	Änderung			Veränderungen		
		Stand 01.01	Konsoli- dierungskreis	erfolgs- wirksam	zahlungs- wirksam	erfolgsneutral	Stand 31.12.
2016							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen		57,6	6,7	-0,4	-	-6,7	57,2
2015							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	-43,6	77,6	23,6	-65,3	-	-	57,6

Bei dem Bestandteil der bedingten Kaufpreisverbindlichkeit im Rahmen des Erwerbs der GAGFAH S.A. handelt es sich um eine Option des Co-Investors J.P. Morgan Securities plc, London. Wesentliche Bewertungsparameter stellen hierbei die Aktienanzahl sowie die Differenz zwischen dem aktuellen und dem garantierten Preis pro Aktie dar. Die Bewertung erfolgte zum Fair Value unter Verwendung des Black-Scholes-Modells (Stufe 2). Als aktueller Preis wurde der Aktienkurs der GAGFAH S.A. zum Zeitpunkt des Delistings berücksichtigt (Bewertungsparameter der Stufe 3), um verzerrte Börsenbewertungen aufgrund des äußerst geringen Handelsvolumens zu vermeiden. Der Fair Value der Option unterliegt Sensitivitäten, die in den nicht empirisch beobachtbaren Inputfaktoren der historischen Volatilität des Aktienkurses, der limitierten Preisermittlung mit negativen Zinskurven im Black-Scholes-Modell, den Abweichungen zur Bewertung von GAGFAH und

der ungewissen Laufzeit der Option begründet sind. Dabei führt eine erhöhte Volatilität, ein niedriger Preis des Underlyings (Basiswerts), eine verlängerte Laufzeit und ein niedrigerer Zinssatz jeweils zu einer Erhöhung des Optionswertes und umgekehrt.

Bei dem Zugang im Rahmen der Änderung des Konsolidierungskreises handelt es sich um eine Put-Option im Rahmen des Erwerbs des GRAINGER-Portfolios in Höhe von 6,7 Mio. €. Im April 2016 wurde diese Put-Option an einen fremden Dritten übertragen.

Die erfolgswirksame Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den Folgebewertungseffekten.

Die Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass bei einer Veränderung des Unternehmenswertes um jeweils 10 % die Kaufpreisverbindlichkeit aus gewähr-

ten Andienungsrechten zum Bilanzstichtag um +5,2 Mio. € bzw. -5,2 Mio. € (31.12.2015: +5,4 Mio. € bzw. -5,4 Mio. €) differieren würde. Die Veränderungen würden in voller Höhe im Zinsergebnis erfasst.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden (Stufe 2). Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR).

Die kalkulierten Zahlungsströme des Währungswaps 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).

Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht zum beizulegenden Zeitwert, sondern zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, deren Fair Value jedoch im Anhang angegeben wird, sind ebenfalls in der dreistufigen Fair-Value-Hierarchie eingeordnet.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten.

Die Fair Values der sonstigen langfristigen Finanzforderungen entsprechen den Barwerten der mit den Vermögenswerten verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Zinsparameter (Stufe 2).

Unter den übrigen Beteiligungen werden Anteile an der Deutsche Wohnen mit ihrem beizulegenden Wert zum Berichtszeitpunkt in Höhe von 501,9 Mio. € ausgewiesen. Alle sonstigen übrigen Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann.

Verbindlichkeiten aus der Vermietung sowie Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten; die bilanzierten Werte stellen näherungsweise den Fair Value dar.

Die Fair-Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt ebenfalls durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen risikoadjustierten Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag (Stufe 2).

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	aus Folgebewertung							Netto- ergebnis 2016
		in Mio. €	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	Wert-berichtigung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten	Dividenden aus übrigen Beteiligungen	
Darlehen und Forderungen	LaR	4,5	1,9	-24,3	1,1	-	-	-	-16,8
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	-	-	-	-	-	11,1	11,2
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHft	0,4	-	-	-	-	-	-	0,4
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-381,9	-	-	-	-	1,4	-	-380,5
		-376,9	1,9	-24,3	1,1	1,4	1,4	11,1	-385,7

	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	aus Folgebewertung							Netto- ergebnis 2015
		in Mio. €	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	Wert-berichtigung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten	Dividenden aus übrigen Beteiligungen	
Darlehen und Forderungen	LaR	1,0	2,3	-12,9	-2,7	-	-	-	-12,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,5	-	-	-	-	-	3,6	4,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHft	-25,9	-	-	-	-	-	-	-25,9
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-346,8	-	-	-	-	0,2	-	-346,6
		-371,2	2,3	-12,9	-2,7	0,2	0,2	3,6	-380,7

Die Komponenten des Nettoergebnisses erfasst Vonovia grundsätzlich unter den Finanzerträgen und den Finanzaufwendungen.

Das nach der Effektivzinsmethode berechnete Finanzergebnis für finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beträgt im Berichtsjahr -385,7 Mio. € (2015: -350,5 Mio. €).

Die der Bewertungskategorie „Darlehen und Forderungen“ (LaR) zuzuordnenden Wertberichtigungen sowie Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit

ausgebuchten Forderungen werden unter sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der unter der Bewertungskategorie „Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten“ (FLAC) ausgewiesene Ertrag aus ausgebuchten Verbindlichkeiten wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

38 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen 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 (Kapitel „Struktur und Instrumente des Risikomanagementsystems“) 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

a) Währungsrisiken

Die im Zusammenhang mit der Begebung der USD-Anleihen entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den zeitgleichen Abschluss von Fremdwährungsswaps („Cross Currency Swaps“) ausgeschaltet. Darüber hinaus ist Vonovia im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit weiterhin keinen wesentlichen Währungsrisiken ausgesetzt.

b) Zinsrisiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist Vonovia zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt. In diesem Zusammenhang findet eine laufende Beobachtung der Zinsmärkte durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury statt. Die Beobachtungen fließen in die Finanzierungsstrategie mit ein.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie werden zur Begrenzung bzw. Steuerung der Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente, insbesondere EUR-Zinsswaps eingesetzt. Nach der von Vonovia verfolgten Strategie ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante, hoch wahrscheinliche Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse zu den Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten ist diesem Kapitel vorangestellt; die Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel [40] Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps.

c) Kursrisiken Deutsche Wohnen

Die Vonovia hält einen strategischen Bestand in Höhe von 16,8 Millionen Aktien der Deutsche Wohnen AG. Dieser Bestand unterliegt marktüblichen Kursschwankungen. Ein Rückgang des relevanten Aktienkurses um 5 % hätte am 31.12.2016 vor Ertragsteuern ein um 25,0 Mio. € niedrigeres Eigenkapital zur Folge gehabt.

Kreditrisiken

Vonovia ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden Finanztransaktionen nur mit Banken und Partnern getätigten, deren Bonität von einer Ratingagentur mindestens auf dem Niveau von Vonovia eingeschätzt wird. Diesen Kontrahenten werden Volumenlimits zugewiesen, die vom Vorstand beschlossen wurden. Die Steuerung und Überwachung der Kontrahentenrisiken erfolgt zentral durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury.

Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften von Vonovia sind in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken ist Vonovia in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern, überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt und setzt diese zielgerichtet ein. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen.

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist Vonovia zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) wie z. B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkenn-

zahlen 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 Zahlungs-

ströme von Vonovia kontinuierlich kontrolliert, optimiert und dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns Bericht erstattet. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, durch die sich der Vorstand ebenfalls zeitnah unterrichtet.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2016	2017		2018		2019 bis 2023	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten							
gegenüber Kreditinstituten	3.439,4	93,6	169,3	64,6	734,6	106,2	985,3
gegenüber anderen Kreditgebern	9.859,0	136,2	1.485,3	175,8	1.521,4	537,6	5.843,3
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	72,6	72,6	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	99,2	5,9	-	5,9	-	31,2	-
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,2	-	31,6	-	-	-	25,6
Cashflow Hedges (Zinsen)	19,1	16,7	-	5,2	-	13,2	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-182,3	-33,4	-712,4	-11,0	-	-52,5	-200,1
€		25,0	554,7	8,5	-	42,4	184,9
Zinsabgrenzungsswaps	-2,1	-2,1	-	-	-	-	-

Vonovia hat im April 2014 eine nachrangige Hybridanleihe emittiert, deren Anleihebedingungen ein erstmaliges Sonderkündigungsrecht für den Emittenten nach fünf Jahren vorsehen. Aus Gründen des Vorsichtsprinzips ist das Nominal dieser Anleihen in den Tilgungen der Jahre 2019–2023 ausgewiesen, obwohl die vertragliche Laufzeit deutlich über diesen Horizont hinausgeht.

Kreditrahmen

Im September 2015 hat Vonovia mit der Commerzbank AG, Frankfurt, einen Vertrag über einen Kreditrahmen in Höhe von 300 Mio. € abgeschlossen. Diese unbesicherte Kreditlinie hat eine Laufzeit bis September 2018 und wird auf EURIBOR-Basis zuzüglich Margenaufschlag verzinst. Eine Inanspruchnahme bestand zum 31. Dezember 2016 nicht. Darüber hinaus existieren zwischen Vonovia und der Commerzbank zwei Avalkredit-Linien, zum einen über 10 Mio. €, die zum

Geschäftsjahresende mit rd. 0,9 Mio. € durch herausgelegte Avale in Anspruch genommen war, und zum anderen über 50 Mio. €, die zum Geschäftsjahresende in voller Höhe belegt war.

Insgesamt verfügt Vonovia zum Stichtag über Kassenbestände und Bankguthaben in Höhe von 1.540,8 Mio. € (31.12.2015: 2.108,0 Mio. € sowie Commercial Papers im Betrag von 999,9 Mio. €). Damit können wir weiterhin die jederzeitige Zahlungsfähigkeit von Vonovia gewährleisten.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

39 Kapitalmanagement

Das Management von Vonovia verfolgt das Ziel einer langfristigen Wertsteigerung im Interesse von Kunden, Mitarbeitern und Investoren. Hierbei ist die Beibehaltung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie unverzichtbar. Aus diesem Grund ist das Kapitalmanagement von Vonovia auf die Sicherstellung unseres Investmentgrade-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 potentielle Auswirkung auf die Kapitalstruktur informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital von Vonovia hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital	13.888,4	11.866,9
Bilanzsumme	32.522,1	30.959,1
Eigenkapitalquote	42,7%	38,3%

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.

40 Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps

Das Nominalvolumen der Eurozinsswaps ist bedingt durch vertragsmäßige Reduzierungen und vorzeitige Auflösungen zurückgegangen und beträgt zum Berichtszeitpunkt 1.481,0 Mio. € (31.12.2015: 6.653,2 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 0,14 % und 3,760 % bei ursprünglichen Laufzeiten von zwei bis zehn Jahren.

In Zusammenhang mit der im September 2016 begebenen Unternehmensanleihe mit variablem Kupon in Höhe von 500 Mio. € hat die Gesellschaft mit einem korrespondierenden Zinssicherungsgeschäft den Zins für zwei Jahre bei 0,14 % fixiert.

Im Gleichklang mit der vorgesehenen vorzeitigen Rückführung ausgewählter grundpfandrechtlich besicherter Finanzierungen wurden im Berichtsjahr neun Zinsswaps im Volumen von 2.945,0 Mio. € vorzeitig abgelöst.

Ferner wurden die im Oktober 2015 mit einem Nominalvolumen von 2.700 Mio. € designierten Forward Swaps im Juni und Dezember 2016 abgelöst. Drei Sicherungsinstrumente werden im sogenannten passiven Hedge-Accounting fortgeführt, dass heißt die bisher erfolgsneutral im OCI (Other Comprehensive Income) eingestellten Wertveränderungen werden analog der erwarteten Zahlungsströme aus den zugewiesenen Grundgeschäften (zwei Tranchen der am 6. Juni 2016 emittierten Anleihe über jeweils 500 Mio. € sowie die am 6. Dezember 2016 emittierten Anleihe über 1.000 Mio. €) ergebniswirksam reklassifiziert. Da die ursprünglich vorgesehenen Grundsätze der weiteren zwei Sicherungsinstrumente keine hohe Eintrittswahrscheinlichkeit mehr besitzen, wurden deren Auflösungspreise in Summe von 54,5 Mio. € direkt erfolgswirksam erfasst.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in eine Netting-Vereinbarung einzbezogen 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 Zinsswaps stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis	Aktueller Durchschnittszinssatz (inkl. Marge)
Unternehmensanleihe (EMTN)				
Grundgeschäfte	750,0	15.12.2015	15.12.2017	3-M-EURIBOR Marge 0,95 %
Zinsswaps	750,0	15.12.2015	15.12.2017	0,835 %
Unternehmensanleihe (EMTN)				
Grundgeschäfte	500,0	13.09.2016	13.09.2018	3-M-EURIBOR Marge 0,38 %
Zinsswaps	500,0	13.09.2016	13.09.2018	0,140 %
Portfoliofinanzierungen				
Corealcredit Bank AG (1)				
Grundgeschäfte	147,7	14.12.2010	31.12.2018	3-M-EURIBOR Marge 0,88 %
Zinsswaps	147,9	13.04.2011	13.04.2018	3,335 %
Norddeutsche Landesbank (2)				
Grundgeschäfte	83,1	28.06.2013	30.06.2023	3-M-EURIBOR Marge 1,47 %
Zinsswaps	83,1	28.06.2013	30.06.2023	2,290 %

In 2013 wurden zu gleichen Teilen mit J.P. Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited jeweils zwei Sicherungsinstrumente (Cross Currency Swaps/CCS) abgeschlossen, die mit der Begebung zweier Anleihen in Höhe von insgesamt 1.000 Mio. US-\$ Wirksamkeit erlangten. Die auf jeweils 375 Mio. US-\$ lautenden CCS hatten eine Laufzeit von vier Jahren, die auf jeweils 125 Mio. US-\$ lautenden Sicherungsinstrumente wurden

ursprünglich für zehn Jahre abgeschlossen; somit ist das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende EUR-US-\$-Währungsrisiko für die gesamte Laufzeit der Anleihen eliminiert.

Das Nominalvolumen der CCS beträgt zum Berichtszeitpunkt unverändert 739,8 Mio. €. Die Zinskonditionen des 2017 fälligen Geschäfts betragen 2,97 %, die des 2023 fälligen Geschäfts 4,58 %.

in Mio.	Nominalbetrag US-\$	Nominalbetrag €	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis	Zinssatz US-\$	Zinssatz €	Sicherungskurs US-\$/€
J.P. Morgan Securities plc Morgan Stanley & Co. International plc							
Grundgeschäfte	750,0	554,9	02.10.13	02.10.17	3,20 %		
Grundgeschäfte	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23	5,00 %		
CCS	750,0	554,9	02.10.13	02.10.17		2,97 %	1,3517
CCS	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23		4,58 %	1,3517

Der Sicherungszusammenhang der Cashflow Hedges wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Wertveränderungen der Grundgeschäfte werden auf Basis der Hypothetischen-Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Berichtsjahr wurden die Zinsswaps zum 31. Dezember 2016 mit ihren negativen Marktwerten (clean Fair Values) in Höhe von insgesamt -19,1 Mio. € (31.12.2015: -144,5 Mio. €) ausgewiesen, während zum gleichen Zeitpunkt für die Cross Currency Swaps ein positiver Marktwert in Höhe von 182,3 Mio. € (31.12.2015: 154,3 Mio. €) ausgewiesen wurde.

Darüber hinaus wurde zum Berichtszeitpunkt noch ein im Rahmen der Übernahme der GAGFAH S.A. identifiziertes eingebettetes Derivat mit einem positiven beizulegenden Zeitwert in Höhe von 0,2 Mio. € bilanziert.

Im Saldo wurden korrespondierende Zinsabgrenzungen in Höhe von +2,1 Mio. € (31.12.2015: -1,2 Mio. €) ausgewiesen.

Als Folge der Bewertung wurde das sonstige Ergebnis im Geschäftsjahr mit 44,9 Mio. € belastet (2015: 10,0 Mio. € entlastet).

Das Zinsergebnis wurde in 2016 durch Reklassifizierungen in Höhe von 26,9 Mio. € belastet (2015: Entlastung von 45,3 Mio. €).

Im Berichtsjahr ergaben sich nach Berücksichtigung latenter Steuern positive kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von lediglich 0,7 Mio. € (2015: 8,9 Mio. €), insofern verschlechterte sich das Zinsergebnis um 8,2 Mio. €.

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2016 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

Eigenkapitalveränderung			
in Mio. €	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Ineffektivitäten erfolgswirksam	Summe
2016			
+ 50 Basispunkte	5,8	0,1	5,9
- 50 Basispunkte	-5,8	-0,1	-5,9
2015			
+ 50 Basispunkte	72,8	28,9	101,7
- 50 Basispunkte	-75,8	-29,0	-104,8

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniaveaus um -5% (+5%) nach Berücksichtigung latenter Steuern eine ergebnisneutrale Veränderung der sonstigen Rücklagen von -3,0 Mio. € (bzw. +4,1 Mio. €) ergeben würde, während parallel ergebniswirksame Ineffektivitäten in Höhe von +2,2 Mio. € (bzw. -2,0 Mio. €) entstünden. Im Vorjahr wurde eine ergebnisneutrale Veränderung der sonstigen Rücklagen von -3,6 Mio. € (bzw. +4,1 Mio. €) in Zusammenhang mit ergebniswirksamen Ineffektivitäten in Höhe von +3,4 Mio. € (bzw. -3,7 Mio. €) ermittelt.

41 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel von Vonovia im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In 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 Bilanz-

posten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Die Auswirkungen der Veränderung des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne weiteres möglich.

Die Einzahlungen aus der Veräußerung von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Investment Properties werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden Zinseinzahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen in Höhe von 51,7 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (31.12.2015: 84,2 Mio. €).

42 Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Vonovia SE und ihre Tochtergesellschaften

Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben.

Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Haftungsverhältnisse von Vonovia bestehen wie folgt:

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Grundstücksübertragungsverpflichtungen	0,1	0,6
Mietbürgschaften	0,4	0,3
Sonstige Verpflichtungen	4,6	6,3
5,1	7,2	

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen werden in Höhe der in Anspruch genommenen Avale ausgewiesen.

Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben.

43 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen sind wie folgt fällig:

in Mio. €	Laufzeitende der Verträge	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Summe
-----------	---------------------------	-------------------------------	--------------------------	----------------------	-------

Mindestleasingzahlungen 31. Dezember 2016

Mieten	2016-2022	6,3	10,4	-	16,7
Leasingverträge	2016-2020	13,1	17,7	-	30,8
Erbbaurechtsverträge	2017-2109	9,4	37,1	373,9	420,4
		28,8	65,2	373,9	467,9

31. Dezember 2015

Mieten	2015-2020	6,6	13,9	-	20,5
Leasingverträge	2015-2018	13,0	15,5	-	28,5
Erbbaurechtsverträge	2017-2109	9,4	39,0	384,4	432,8
		29,0	68,4	384,4	481,8

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 29,7 Mio. € (2015: 29,5 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Erbbaurechtsverträge von Vonovia haben in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Verträge beträgt zum 31. Dezember 2016 ca. 43 Jahre. Die Erbbaurechtsgeber sind insbesondere der Bund, kirchliche Einrichtungen, Länder und Kommunen sowie die Deutsche Post AG, Bonn.

Neben den Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Verträge über TV-Grundversorgung	355,4	373,7
IT-Dienstleistungsverträge	21,9	22,4
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	4,5	5,1
Dienstleistungsverträge Hausmeisterdienste	-	23,5
	381,8	424,7

Den Verpflichtungen aus Verträgen über die TV-Grundversorgung stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber. Die Dienstleistungsverträge für Hausmeisterdienste wurden sukzessive von der eigenen Handwerkerorganisation abgelöst und übernommen.

44 Segmentberichterstattung

Vonovia ist ein integriertes Immobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht unverändert die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Dazu tragen eine werterhöhende Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände, wertschaffende Investitionen, ein aktives Portfolio-Management und ein Servicegeschäft rund um die Immobilie bei. Seit der im 4. Quartal 2015 neugestalteten Geschäftsorganisation unterscheidet Vonovia die Segmente Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb. Diese Segmente wurden im Geschäftsjahr 2016 unverändert eigenständig geführt.

Im Segment Bewirtschaftung werden alle Geschäftsaktivitäten für das aktive Management sowie die Investitionen in die eigenen Immobilien zusammengefasst. Die dargestellten Instandhaltungsaufwendungen beinhalten die zu Marktpreisen bewerteten Leistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation. In die operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung fließen nur die Betriebskosten ein, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Andere Erträge aus der Bewirtschaftung, die nicht dem Segment Extension zuzuordnen sind, werden mit den operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung saldiert.

Im Segment Extension werden alle Geschäftsaktivitäten zusammengefasst, die die Erweiterung des Kerngeschäfts um zusätzliche Dienstleistungen rund um die Immobilie umfassen. Dazu zählen die eigene Handwerkerorganisation, die für den Konzern die Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen erbringt, die Organisation zur Pflege und Instandhaltung des Wohnumfeldes, die Versorgung der Mieter mit Kabeldienstleistungen, die Wohneigentumsverwaltung für Wohnungen Dritter sowie für die in den Wohneigentümergemeinschaften befindlichen Vonovia eigenen Wohnungen, die Messdienstleistungen für das Auslesen von Wasser- und Wärmeverbräuchen (Smart Metering) sowie die Versicherungsdienstleistungen für eigene Immobilienbestände sowie für Immobilienbestände Dritter.

Im Segment Vertrieb sind alle Geschäftsaktivitäten gebündelt, die den Einzelverkauf von Wohnungen sowie den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke betreffen.

Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controllingsystem gewährleistet, dass Ressourcen für die drei Segmente effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz überwacht werden.

Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis dieser Segmentierung. Dementsprechend folgt die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8.22 dieser Darstellung. Dabei wird auf eine regionale Betrachtung verzichtet. Vermögens- und Schuldposten werden nicht nach Segmenten differenziert betrachtet.

Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf IFRS Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger von Vonovia überwacht anhand der Erträge sowie anhand des bereinigten EBITDA den Beitrag der Geschäftssegmente zum Unternehmenserfolg. Das bereinigte Segment-EBITDA repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen gemäß IAS 40.

Abweichend zu der Darstellung zum 31. Dezember 2015 werden im Segment Extension in 2016 die Leistungen, die durch Dritte erbracht werden, dann als interne Erträge ausgewiesen, wenn die Steuerung

dieser Leistungen durch Konzernunternehmen vorgenommen wird.

Darüber hinaus werden im Berichtszeitraum 2016 erstmalig die Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen außerhalb des bereinigten EBITDA ausgewiesen. Für den Vorjahreszeitraum 01.01.-31.12.2015 wurden Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 0,4 Mio. € aus dem bereinigten EBITDA Bewirtschaftung ausgegliedert. Für den Berichtszeitraum 01.01.-31.12.2016 ergaben sich Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 9,6 Mio. €.

Die Segmentinformationen stellen sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Bewirtschaftung	Extension	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.01.-31.12.2016					
Segmenterträge					
davon externe Erträge	1.538,1	851,2	1.227,9	-180,0	3.437,2
davon interne Erträge	1.538,1	108,1	1.227,9	563,1	3.437,2
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte		743,1		-743,1	
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			-1.177,7		
Aufwendungen für Instandhaltung			70,0		
Operative Kosten	-247,4				
Bereinigtes EBITDA	-244,5	-794,2	-27,7	170,8	
	1.046,2	57,0	92,5	-9,2	1.186,5
Sondereinflüsse				-94,5	
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				-17,9	
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen				9,6	
EBITDA IFRS					1.083,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					3.236,1
Abschreibungen				-27,0	
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-11,1	
Finanzerträge				27,1	
Finanzaufwendungen				-449,0	
EBT					3.859,8
Ertragsteuern				-1.346,9	
Periodenergebnis					2.512,9

* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 627,5 Mio. € sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen.

in Mio. €	Bewirtschaftung	Extension	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.01.-31.12.2015					
Segmenterträge	1.414,6	428,7	726,0	220,2	2.789,5
davon externe Erträge	1.414,6	59,3	726,0	589,6	2.789,5
davon interne Erträge		369,4		-369,4	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-658,7		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			33,0		
Aufwendungen für Instandhaltung	-242,2				
Operative Kosten	-248,0	-391,1	-29,2	-224,6	
Bereinigtes EBITDA	924,4	37,6	71,1	-4,4	1.028,7
Sondereinflüsse				-209,4	
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				18,7	
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen				0,4	
EBITDA IFRS					838,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					1.323,5
Abschreibungen				-13,4	
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-3,6	
Finanzerträge				8,0	
Finanzaufwendungen				-418,4	
EBT					1.734,5
Ertragsteuern				-739,8	
Periodenergebnis					994,7

* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 620,7 Mio. € sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen. Abweichend von der Darstellung des Vorjahres werden nunmehr die auf das Segment Extension entfallenden Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung im Segment Extension ausgewiesen.

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für unsere Segmente Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb wie vorgenannt jeweils ein bereinigtes EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt unter Berücksichtigung von Konsolidierungseffekten (bereinigtes EBITDA Sonstiges) das bereinigte EBITDA des Konzerns insgesamt. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese

Sondereinflüsse umfassen die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte inkl. Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt) sowie Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen.

Für den Berichtszeitraum stellten sich die Sondereinflüsse im Einzelnen wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	21,0	11,3
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	46,8	179,8
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	3,2	0,7
Abfindungen/ Altersteilzeitprogramme	23,5	17,6
Summe Sondereinflüsse	94,5	209,4

* einschließlich Übernahmekosten sowie im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2016 lagen die Sondereinflüsse mit 94,5 Mio. € um 54,9 % unter dem Vergleichswert des Vorjahrs von 209,4 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2016 waren die Sondereinflüsse im Wesentlichen bestimmt durch 46,8 Mio. € Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten (2015: 179,8 Mio. €), hauptsächlich aufgrund der angefallenen Kosten im Zuge des öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutsche Wohnen sowie Kosten im Rahmen der Integration der GAGFAH.

45 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Zu den Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 gehören bei Vonovia die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Vonovia SE.

Tranche	Ende der Sperrfrist	Rolf Buch	Klaus Freiberg	Dr. A. Stefan Kirsten
2016	28.02.2017	2.837.789	-	-
2016	11.07.2017	-	1.723.684	1.723.684
2017	28.02.2018	2.169.378	-	-

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2016 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 3,9 Mio. € (2015: 5,7 Mio. €), der mit 2,1 Mio. € auf Rolf Buch, mit 0,5 Mio. € auf Klaus Freiberg und mit 1,3 Mio. € auf Dr. A. Stefan Kirsten entfällt.

Durch das Ausscheiden von Monterey Holdings S.à r.l. (MHI) als Mehrheitsaktionärin in 2014 wurden we-

Hinsichtlich der Gesamtvergütung von Vorstand und Aufsichtsrat sei an dieser Stelle auf den Vergütungsbericht sowie das Kapitel [47] Bezüge verwiesen.

46 Anteilsbasierte Vergütung

Vorstand

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Plans (LTIP) wurden den damaligen Vorständen in 2013 insgesamt 931.030 virtuelle Aktien (SAR = Stock appreciation rights) gewährt, die in fünf Jahrestranchen zu je 20 % der gewährten Gesamtzahl an virtuellen Aktien ausgezahlt werden. Dabei entspricht der beizulegende Wert dem finanzmathematisch ermittelten Zeitwert der erwarteten Vergütung über den gesamten Fünfjahreszeitraum. Diese virtuellen Aktien werden je Jahrestranche auf Basis einer vertraglich festgelegten Formel in Auszahlungsbeträge umgewandelt. Damit ist dieser LTIP als anteilsbasierter Vergütungsplan auf Barausgleichsbasis bzw. als sogenannter Cash-Settled-Plan nach IFRS 2 zu qualifizieren.

Im Zusammenhang mit dem Neuabschluss der Dienstverträge von Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten wurde vereinbart, dass nach dem Vesting im Geschäftsjahr 2017 kein weiteres Vesting erfolgt.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2016 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:

sentliche Kriterien dieses LTIP erfüllt, sodass er wiederum durch einen neuen variablen langfristigen Vergütungsplan (LTIP-„Plan“) ersetzt wurde.

Im Rahmen des neuen LTIP-„Plan“ werden den Vorständen zum 1. Januar eines Kalenderjahres, mit Wirkung ab dem 1. Januar 2015, eine feste Anzahl virtueller Aktien (phantom stocks; Performance Share

Units „PSU“) gewährt, die nach dem Ablauf der vierjährigen „Performanceperiode“ in Abhängigkeit vom Erreichen eines vorher definierten Zielerreichungsgrades ausgezahlt werden. Der Zielerreichungsgrad, der den Auszahlungsbetrag aus dem LTIP-„Plan“ bestimmt, wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relative Total Shareholder Return (RTSR), Entwicklung des NAV je Aktie, Entwicklung des FFO I je Aktie sowie des Kundenzufriedenheits Index (CSI), die jeweils gleich mit 25 % gewichtet sind. Damit stellt der LTIP-„Plan“ eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich

(cash-settled-plan) nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichteरreichung des definierten Zielerreichungsgrades komplett entfallen.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2016 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP-„Plan“ wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Sperrfrist	Rolf Buch	Thomas Zinnöcker	Klaus Freiberg	Dr. A. Stefan Kirsten	Gerald Klinck
2015-2017	31.12.2017	-	-	302.998	302.998	216.919
2015-2018	31.12.2018	688.246	461.702	229.424	229.424	160.597
2016-2018	31.12.2018	-	-	72.205	72.205	72.205
2016-2019	31.12.2019	367.073	26.064	163.142	163.142	163.142

Aus dem LTIP-„Plan“-Programm resultiert im Berichtsjahr 2016 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 2,5 Mio. € (2015: 1,2 Mio. €), der mit 0,7 Mio. € auf Rolf Buch, mit jeweils 0,5 Mio. € auf Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten, Gerald Klinck und mit 0,3 Mio. € auf Thomas Zinnöcker entfällt.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2016 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Sperrfrist	31. Dezember 2016
2014	31.12.2016	1.016.086
2015	31.12.2017	683.193

Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

Führungskräfte unterhalb der Vorstandsebene

In 2014 wurde für die erste Führungsebene ein virtuelles Aktienprogramm (LTIP) mit Wirkung ab dem 1. Januar 2014 beschlossen. Dabei erhalten die Führungskräfte jeweils am 1. Januar eines Kalenderjahres virtuelle Aktien. Die Bedingungen des LTIPs orientieren sich grundsätzlich an den Bedingungen des Vorstands-LTIP. Die Laufzeit des LTIP beträgt drei Jahre.

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2016 ein Aufwand von 1,0 Mio. € (2015: 0,7 Mio. €).

Die Zielerreichung wird jährlich anhand drei gleich gewichteter Ziele (AFFO, NAV, TSR) bestimmt und ist auf 150 % für jedes Ziel begrenzt. Über die dreijährige Laufzeit hinweg wird eine Summe gebildet. Für die am 1. Januar 2014 zugeteilten virtuellen Aktien beträgt die Wartezeit drei Kalenderjahre und endet somit am 31. Dezember 2016.

Ab 2016 wurde für die erste Führungsebene ein neuer LTIP-„Plan“ aufgesetzt, der den in 2014 eingeführten LTIP ersetzt, um die Aktionärsinteressen mit den Zielen des Vorstands und den anderen Mitarbeitern in Führungspositionen unterhalb des Vorstands noch stärker anzugleichen.

Der LTIP-„Plan“ orientiert sich im Wesentlichen an dem im Jahr 2015 für den Vorstand aufgesetzten LTIP-„Plan“, u. a. bei der Grundlage bzw. Basis der identischen Performance-Ziele und bei der Ermittlung der Zielwerte im Hinblick auf den Minimalwert, den „Sollerreichungswert“ und den Maximalwert.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2016 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP-„Plan“ wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Sperrfrist	31. Dezember 2016
2016	31.12.2019	369.574

Aus dem LTIP-„Plan“-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2016 ein Aufwand von 0,4 Mio. € (2015: - Mio. €).

Im Rahmen der Akquisition der GAGFAH wurden anteilsbasierte Vergütungsprogramme für die GAGFAH-Führungskräfte übernommen. Dabei handelt es sich um Vergütungspläne mit Barausgleich. Die virtuellen Aktien werden über einen Zeitraum von drei aufeinander folgenden Jahren gewährt, zu je einer Tranche pro Jahr. Ausübungsbedingungen sind die entsprechende Zielerfüllung sowie die ununterbrochene Ableistung der Dienstzeit in jedem Erdienungszeitraum.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2016 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Sperrfrist	31. Dezember 2016
2014	31.12.2016	78.125
2015	31.12.2017	83.312

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2016 ein Aufwand von insgesamt 0,0 Mio. € (2015: 0,5 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 6 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 2016 ein Aufwand von insgesamt 1,9 Mio. € (2015: 0,7 Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet ist.

47 Bezüge

Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von 1,8 Mio. € (2015: 1,6 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge der einzelnen Mitglieder des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

	Rolf Buch, CEO		Thomas Zinnöcker, CRO 1. April 2015 bis 31. Januar 2016		Klaus Freiberg, COO	
Gesamtbezüge des Vorstands in €	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Festvergütung	900.000	1.000.000	600.000	66.667	550.000	600.000
Barvergütung/Entgeltumwandlung	180.000	225.000	112.500	12.500	110.000	160.000
Nebenleistungen	38.702	39.446	19.713	2.369	22.813	27.627
Summe	1.118.702	1.264.446	732.213	81.536	682.813	787.627
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	693.000	700.000	1.284.600	50.000	434.808	440.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP-„Plan“)						
2015–2017	-	-	-	-	419.790	-
2015–2018	1.263.136	-	907.879	-	421.045	-
2016–2018	-	-	-	-	-	212.035
2016–2019	-	1.429.217	-	101.481	-	635.201
Summe	1.956.136	2.129.217	2.192.479	151.481	1.275.643	1.287.236
Gesamtvergütung	3.074.838	3.393.663	2.924.692	233.017	1.958.456	2.074.863

	Dr. A. Stefan Kirsten, CFO		Gerald Klinck, CCO seit 1. April 2015		Gesamtbezüge	
Gesamtbezüge des Vorstands in €	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Festvergütung	550.000	600.000	412.500	600.000	3.012.500	2.866.667
Barvergütung/Entgeltumwandlung	109.600	160.000	82.500	160.000	594.600	717.500
Nebenleistungen	36.665	31.571	15.300	25.865	133.193	126.878
Summe	696.265	791.571	510.300	785.865	3.740.293	3.711.045
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	434.500	440.000	330.000	440.000	3.176.908	2.070.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP-„Plan“)						
2015–2017	419.790	-	314.842	-	1.154.422	-
2015–2018	421.045	-	315.784	-	3.328.889	-
2016–2018	-	212.035	-	212.035	-	636.105
2016–2019	-	635.201	-	635.201	-	3.436.301
Summe	1.275.335	1.287.236	960.626	1.287.236	7.660.219	6.142.406
Gesamtvergütung	1.971.600	2.078.807	1.470.926	2.073.101	11.400.512	9.853.451

Die Vorstandsmitglieder erhalten keine zusätzliche Vergütung für die Übernahme von Mandaten in Konzerngesellschaften.

Pensionsverpflichtungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands

Rolf Buch, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck führen auf Basis der Festvergütung ihren vertraglichen

Anteil mit 225.000 € (Rolf Buch), 160.000 € (Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck) dem Entgeltumwandlungssystem zu. Klaus Freiberg und Thomas Zinnöcker wählten für ihre Ansprüche in Höhe von 160.000 € und 12.500 € die Barauszahlung.

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber den Mitgliedern des Vorstands aus der Entgeltumwandlung setzen sich wie folgt zusammen:

€	Beitrag insgesamt zum 31. Dezember		Pensionsverpflichtung nach IFRS (DBO) zum 31. Dezember	
	2016	2015	2016	2015
Rolf Buch	225.000	180.000	2.105.694	1.324.821
Dr. A. Stefan Kirsten	160.000	109.600	1.782.051	1.255.072
Gerald Klinck	160.000	82.500	742.668	223.785

Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2016 1,9 Mio. € (2015: 0,2 Mio. €). Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 14,4 Mio. € (2015: 13,2 Mio. €).

48 Honorare des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden folgende Honorare (einschließlich Auslagen und ohne Ust.) abgerechnet:

in Mio. €	2016	2015
Abschlussprüfungen	2,4	3,1
Andere Bestätigungsleistungen	1,0	2,0
Steuerberatungsleistungen	0,1	0,0
Sonstige Leistungen	0,1	0,1
	3,6	5,2

Die anderen Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen die Erteilung von Comfort Lettern für Akquisitionsprojekte und Finanzierungsmaßnahmen.

49 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2017 hat Vonovia über die Vonovia Finance B.V. zwei Fixed Rate Notes mit einem Volumen von jeweils 500 Mio. € unter dem EMTN-Programm mit Laufzeiten bis zum 25. Januar 2022 und 25. Januar 2027 platziert. Am 14. Februar 2017 wurde mit den Erlösen die Taurus-Finanzierung vorzeitig abgelöst.

Im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 17. November 2016 der Vonovia SE an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE, Wien (conwert), wurden Vonovia insgesamt 71,54 % der conwert-Aktien angedient. Zu den Ausführungen in Bezug auf die nach dem Stichtag des Konzernabschlusses vollzogene Akquisition wird auf das Kapitel [3] Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse verwiesen.

Die Darstellung im Zusammenhang mit der beschlossenen, aber noch nicht vollzogenen Kapitalerhöhung in Höhe von 339.135,00 € im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der conwert Invest SE erfolgt im Kapitel [29] Eigenkapital.

50 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Februar 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

✉ www.vonovia.de

51 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

„Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 der Vonovia in Höhe von 802.881.048,32 € einen Betrag in Höhe von 521.920.698,88 € auf die 466.000.624 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2016 an die Aktionäre als Dividende (entsprechend 1,12 € je Aktie) auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 280.960.349,44 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2016 hinausgehen.“

Die maximale Anzahl möglicher zusätzlicher dividendenberechtigter Aktien beträgt 14.743.665 Aktien entsprechend der maximal möglichen Ausnutzung des genehmigten Kapitals von 14.743.665 Aktien im Rahmen des öffentlichen Übernahmeangebots für sämtliche Aktien der convert. Dadurch kann sich eine Erhöhung der Dividende um weitere insgesamt 16.512.904,80 € ergeben. Darüber hinaus besteht ein maximal verbleibendes genehmigtes Kapital in Höhe von 218.256.647 Aktien, wodurch sich die Dividende um weitere maximale 244.447.444,64 € erhöhen kann.

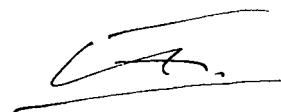
Dies entspricht einer Dividende von unveränderten 1,12 € pro Aktie.

Würden alle potenziellen 233.000.312 Aktien des genehmigten Kapitals bis zur Hauptversammlung ausgegeben und dividendenberechtigt, würde nach der Ausschüttung ein verbleibender Betrag von mindestens 20.000.000,00 € auf neue Rechnung vorgetragen.“

Düsseldorf, den 28. Februar 2017



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten



Gerald Klinck

Informationen

- 192** Anteilsbesitzliste der Vonovia SE
- 197** Weitere Angaben zu den Organen
- 200** Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 207** Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 208** Berichterstattung nach EPRA
- 216** Glossar
- 219** Kontakt
- 220** Finanzkalender

Anteilsbesitzliste der Vonovia SE

zum 31. Dezember 2016 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia SE	Düsseldorf	
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen		
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden	100,00
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen	94,00
Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt/Main	94,90
Carl HR AcquiCo GmbH	Stuttgart	100,00
Carl Immo AcquiCo2 GmbH & Co. KG	Stuttgart	100,00 ³⁾
Carl Immo AcquiCo2 Verwaltungs GmbH	Stuttgart	100,00
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
DA EB GmbH	Nürnberg	100,00
DA Jupiter NL JV Holdings 1 B.V.	Amsterdam/NL	100,00
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf	94,00 ¹⁾
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00
DAIG 14. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 15. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 16. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 18. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 22. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 25. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 ³⁾
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 ¹⁾
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 ³⁾
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 ¹⁾
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 ³⁾
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 ³⁾
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00 ³⁾
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGE Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington WOGE Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGE Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 ³⁾
Deutsche Annington WOGE Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 ³⁾
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 ¹⁾
Deutsche TGS GmbH	Düsseldorf	51,00
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
DOMIZIL Immobilienverwaltung Geschäftsführungsgesellschaft mbH	Brühl	100,00
DOMIZIL Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG	Brühl	100,00 ³⁾
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH	Stuttgart	94,87
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
Franconia Invest 1 GmbH	Düsseldorf	94,90
Franconia Wohnen GmbH	Düsseldorf	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
GAG ACQ. IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY (vormals GAG ACQ Ireland Limited)	Clonee/IRL	100,00
GAGFAH A Asset GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 ³⁾
GAGFAH Acquisition 1 GmbH	Bochum	100,00
GAGFAH Acquisition 2 GmbH	Bochum	100,00
GAGFAH Asset Management GmbH	Essen	100,00
GAGFAH B Beteiligungs GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Bochum	100,00
GAGFAH GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Griffin GmbH	Essen	94,90
GAGFAH Griffin Holding GmbH	Bochum	100,00
GAGFAH Hausservice GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Holding GmbH	Bochum	100,00
GAGFAH I Invest GmbH & Co. KG	Essen	100,00 ³⁾
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Bochum	100,00
GAGFAH Operations Advisor GmbH	Essen	100,00
GAGFAH S.A.	Luxemburg/L	93,84
GAGFAH WEG Service GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Essen	100,00
GBH Acquisition GmbH	Essen	100,00
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz	100,00
Haase Immobilienverwaltung GmbH	Nürnberg	100,00 ⁴⁾
HaBeGe Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Bochum	100,00
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	54,15
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	100,00
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71
IVV Immobilien-Mietservice GmbH	Troisdorf	100,00 ¹⁾
IVV Immobilien-Verwaltungen GmbH	Troisdorf	100,00 ¹⁾
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91
KALIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Grünwald	94,90
Kieler Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft mbH	Kiel	94,95
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Kiel	94,90 ¹⁾
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Liegenschaften Weissig GmbH	Dresden	100,00
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
Münchener Verwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	München	100,00 ⁴⁾
Neues Schweizer Viertel Betriebs + Service GmbH & Co. KG	Berlin	94,99
NILEG Commercial Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00 ³⁾
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover	100,00
NILEG Norddeutsche Beteiligungs GmbH	Hannover	100,00
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover	100,00
NILEG Real Estate GmbH	Hannover	100,00
NILEG Real Estate Management GmbH	Hannover	100,00
NILEG Residential Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00 ³⁾
Opera Co-Acquisition GmbH & Co. KG	Dresden	94,90 ³⁾
Opera Co-Acquisition GP GmbH	Dresden	94,80
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück	100,00
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal	94,73
RVG Rheinauhafen Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	74,00
Schweizer Viertel Grundstücks GmbH	Berlin	100,00
"Siege" Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Süddeutsche Wohnen Gebäude GmbH	Stuttgart	100,00 ¹⁾
Süddeutsche Wohnen GmbH	Stuttgart	94,33 ¹⁾
Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH	Stuttgart	100,00 ¹⁾
Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH (vormals Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH & Co. KG)	Stuttgart	100,00 ¹⁾
Süddeutsche Wohnen Service Holding GmbH & Co. KG	Stuttgart	100,00 ³⁾
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00
UC ACQ. IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY (vormals UC ACQ Ireland Limited)	Clonee/IRL	0,00 ²⁾
Verimmo2 GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Vonovia Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Vonovia Elbe Berlin II GmbH (vormals CitCor Franconia Berlin II S.à r.l., Luxemburg)	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Berlin III GmbH (vormals CitCor Franconia Berlin III S.à r.l., Luxemburg)	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Berlin IV GmbH (vormals CitCor Franconia IV S.à r.l., Luxemburg)	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Berlin VI GmbH (vormals CitCor Franconia Berlin VI S.à r.l., Luxemburg)	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Dresden I GmbH (vormals CitCor Franconia Dresden I S.à r.l., Luxemburg)	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe GmbH (vormals CitCor Franconia Privatisierung S.à r.l., Luxemburg)	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Ost GmbH (vormals CitCor Franconia Ost S.à r.l., Luxemburg)	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Wannsee I GmbH (vormals CitCor Wannsee I S.à r.l., Luxemburg)	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	Bochum	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia Finance B.V.	Amsterdam/NL	100,00
Vonovia Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Vonovia Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH (vormals Grainger Stuttgart Portfolio one GmbH & Co. KG)	Frankfurt/Main	94,90
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH (vormals Grainger Stuttgart Portfolio two GmbH & Co. KG)	Frankfurt/Main	94,90
Vonovia Immobilienservice GmbH (vormals Deutsche Annington Immobilienservice GmbH)	München	100,00 ¹⁾
Vonovia Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Vonovia Managementverwaltung GmbH (vormals Vonovia Managementverwaltung S.à r.l., Luxemburg)	Nürnberg	100,00
Vonovia Mess Service GmbH	Essen	100,00 ¹⁾
Vonovia Modernisierungs GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Vonovia Portfolio Verwaltungs GmbH (vormals MH Grainger Portfolio Verwaltungs GmbH)	Frankfurt/Main	100,00
Vonovia Property Management GmbH (vormals GAGFAH Property Management GmbH)	Bochum	100,00
Vonovia Technischer Service Nord GmbH (vormals GAGFAH Facility Management GmbH)	Essen	100,00
Vonovia Technischer Service Süd GmbH (vormals GAGFAH Facility-Management Dresden GmbH)	Dresden	100,00
Vonovia Transaktionsmanagement GmbH (vormals GAGFAH Transaktionsmanagement GmbH)	Bochum	100,00
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
WBN Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00 ³⁾
WBN Beteiligungs GmbH	Hannover	100,00
WEKÖ Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH	Köln	100,00
WGNorden Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00 ³⁾
WGNorden Beteiligungs GmbH	Hannover	100,00
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00
WOBA HOLDING GMBH	Dresden	100,00
WOHNBAU NORDWEST GmbH	Dresden	100,00
Wohnungsbau Niedersachsen GmbH (WBN)	Hannover	94,85
Wohnungsgesellschaft Norden mit beschränkter Haftung	Hannover	94,88
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90
12. CR Immobilien-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. SÜDOST WOBA Striesen KG	Leipzig	0,02 ²⁾
Nach der Equity-Methode konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen		
Möser GbR	Essen	50,00
Objekt Dresden GbR	Hannover	50,00
Wolmirstedt GbR	Essen	50,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2015	Jahres-überschuss T€ 31.12.2015
Hellerhof GmbH	Frankfurt/Main	13,17	67.882	33.494
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	14,15	92.730	5.725

¹⁾ Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

²⁾ Beherrschung aufgrund vertraglicher sowie faktischer Umstände gemäß IFRS 10

³⁾ Bei diesen Unternehmen ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

⁴⁾ at cost bewertet

Weitere Angaben zu den Organen

Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2016 vier Mitglieder an.

Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer

Verantwortungsbereich Akquisition, General Counsel, Personalmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation und Vertrieb.

Mandate:

- > GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Woldemar-Winkler Stiftung der Sparkasse Gütersloh (Kuratoriumsmitglied)
- > ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Stellvertretender Präsident des Vereinsvorstands und Vorsitzender des Ausschusses Wohnen)
- > Deutscher Verband für Wohnungswesen (Vorstand Vizepräsident)
- > GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft und Mitglied Präsidium des Verbandsrats)

Klaus Freiberg, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Operating Officer

Verantwortungsbereich Produktmanagement, IT und Prozessmanagement, Kundenservice, Wohnumfeld, Handwerkerorganisation und die lokale Bewirtschaftung in den Regionen (Nord, Süd, Südost, Ost, Mitte, West).

Mandate:

- > VBW Bauen und Wohnen GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- > Freiberg-Beteiligungs-GmbH (Gesellschafter-Geschäftsführer)

Dr. A. Stefan Kirsten, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer

Verantwortungsbereich Finanzen, Investor Relations, Rechnungswesen, Steuern und Versicherungen.

Mandate:

- > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Jerónimo Martins SGPS, S.A. (Non-Executive Director)
- > SOCIEDADE Francisco Manuel dos Santos B. V. (Non-Executive Director)

Gerald Klinck, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Controlling Officer

Verantwortungsbereich Controlling, Portfolio Controlling, Valuation, Einkauf und Wohneigentumsverwaltung.

Mandate:

- > BeLouNa UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (Kommanditist)
- > BeLouNa Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) (Gesellschafter)
- > LouNaGe Immobilien GmbH (Gesellschafter-Geschäftsführer)

Thomas Zinnöcker, stellvertretender Vorsitzender des Vorstands (vom 1. April 2015 bis 31. Januar 2016)
 Aufgabenbereich: Chief Restructuring Officer
 Verantwortungsbereich Akquisition, Vertrieb,
 Integration GAGFAH, Personalmanagement –
 Bereich GAGFAH, Neubau/Flächenmanagement.

Mandate:

- > Stiftung Becker & Kries (Mitglied des Kuratoriums)
- > CORESTATE Capital AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (Präsident des Vereinsvorstands)
- > ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (stellvertretender Präsident des Vereinsvorstands)

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zwölf Mitgliedern. Für das nach der Mandatsniederlegung ausgeschiedene Mitglied Herrn Gerhard Zeiler ist durch die Hauptversammlung am 12. Mai 2016 Frau Dr. Ariane Reinhart als neues Aufsichtsratsmitglied gewählt worden.

Dr. Wulf H. Bernotat, Vorsitzender

Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der E.ON AG

Mandate:

- > Allianz SE (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- > Bernotat & Cie. GmbH (Managing Director)
- > Bertelsmann SE & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Bertelsmann Management SE (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Deutsche Telekom AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Innovation City Management GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Burkhard Ulrich Drescher

Geschäftsführer der Innovation City Management GmbH
 Geschäftsführer der BDC Consulting GmbH & Co. KG
 Geschäftsführer der BDC Verwaltungs GmbH

Mandat:

- > STEAG Fernwärme GmbH (Beirat)

Prof. Dr. Edgar Ernst

Präsident Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V.

Mandate:

- > Deutsche Postbank AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > DMG MORI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Wincor Nixdorf AG/Wincor Nixdorf International GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats bis 25. Januar 2016)

Dr. Florian Funck

Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

Mandate:

- > Metro AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > TAKKT AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

Dr. Ute Geipel-Faber

Selbständige Unternehmensberaterin

Mandat:

- > Bayerische Landesbank (Mitglied des Aufsichtsrats)

Hendrik Jellemann

Vorstandsvorsitzender der Stiftung Berliner Leben

Daniel Just

Vorstandsvorsitzender der Bayerischen Versorgungskammer

Mandate:

- > RREEF Investment GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- > Universal Investment GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

Hildegard Müller

Mitglied des Vorstands der innogy SE

Mandate:

- > Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > envia Mitteldeutsche Energie AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > NEW AG (1. stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats)

- > rhenag Rheinische Energie AG (stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats)
- > Süwag Energie AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Stadtwerke Essen AG (2. stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats)

Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat**Gerhard Zeiler (bis 12. Mai 2016)**

Präsident der Turner Broadcasting Systems International Inc.

Prof. Dr. Klaus Rauscher

Selbständiger Unternehmensberater

Mandate:

- > Drägerwerk AG & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Dräger Safety GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Drägerwerk Verwaltungs AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Stiftung Berliner Philharmoniker (Mitglied des Stiftungsrats)

Mandat:

- > Central European Media Enterprises Ltd. (CME) (Member of the Board of Directors)

Dr. Ariane Reinhart (ab 13. Mai 2016)

Mitglied des Vorstands der Continental AG

Clara-Christina Streit

Selbständige Unternehmensberaterin

Mandate:

- > Delta Lloyd N.V. (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Jerónimo Martins SGPS S.A. (Mitglied des Verwaltungsrats)
- > UniCredit S.p.A. (Mitglied des Verwaltungsrats)
- > Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats)

Christian Ulbrich

Global CEO & President Jones Lang LaSalle

Incorporated

Member of the Board of Directors of Jones Lang

LaSalle Incorporated

Mandate:

- > IRE/BS International Real Estate Business School (Mitglied des Beirats)
- > ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Stellvertretender Präsident des Vereinsvorstands)
- > 38. VIGAVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Geschäftsführer)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Vonovia SE, Düsseldorf

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses

Prüfungsurteil zum Konzernabschluss

Wir haben den Konzernabschluss der Vonovia SE, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern oder Vonovia) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 sowie den Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz HGB erklären wir, dass nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 vermittelt.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwen-

dungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil zum Konzernabschluss

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen sowie ergänzenden Standards ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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 2016 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 5, 8 und 21 sowie das Kapitel zu Chancen und Risiken im zusammengefassten Lagebericht.

Das Risiko für den Abschluss

In dem Konzernabschluss der Vonovia zum 31. Dezember 2016 sind Investment Properties in Höhe von EUR 27,0 Mrd. ausgewiesen. 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 EUR 3,2 Mrd. in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Vonovia ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der im Bestand gehaltenen Investment Properties mit einem unternehmensinternen Bewertungsmodell. Die Ermittlung erfolgt für alle Wohn- und Gewerbeimmobilien über ein Discounted-Cash-Flow (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 zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die bedeutsamsten Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Marktmieten und die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsätze. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung (Yield Compression) wider, die den wesentlichen Treiber für die Steigerung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2016 gegenüber dem Vorjahr darstellt.

Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

Darüber hinaus erfordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, der Homogenität der definierten Bewertungseinheiten, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der Marktmiete pro m² und der geplanten Instandhaltung pro m².

Für eine teilweise zufallsbasiert und teilweise unter Risikogesichtspunkten bewusst ausgewählte Stichprobe von Bewertungseinheiten haben wir Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, die von Vonovia vorgenommene Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen und mit eigenen Berechnungen auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) verglichen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität des von Vonovia beauftragten externen Gutachters überzeugt, die im Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und seine Ergebnisse mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

Unsere Schlussfolgerungen

Vonovia hat ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert, das geeignet ist, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die Bewertungsergebnisse des externen Gutachters unterstützen die Bewertungsergebnisse von Vonovia. Der ausgewählte beizulegende Zeitwert für die Investment Properties in Höhe von EUR 27,0 Mrd. ist auf Basis der getroffenen Annahmen angemessen. Die zugrunde liegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder.

Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Abbildung und Bewertung originärer sowie derivativer Finanzinstrumente

Siehe Konzernanhang Textziffern 5, 15, 16, 22, 32, 33 und 37

Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2016 hatte Vonovia insgesamt originäre finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 13,4 Mrd. im Bestand. Im Geschäftsjahr 2016 wurden Kredite im Volumen von 2,6 Mrd. € neu aufgenommen, demgegenüber standen Tilgungen in Höhe von EUR 4,2 Mrd.

Darüber hinaus bestanden zum Bilanzstichtag EUR 184,9 Mio. derivative finanzielle Vermögenswerte sowie derivative finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 76,6 Mio. Ein Teil der derivativen finanziellen Verbindlichkeiten bezieht sich auf Rechte zum Wertausgleich von nicht beherrschenden Anteilseignern der GAGFAH S.A. Da der Kurs und die Volatilität der GAGFAH-Aktien nicht mehr auf liquiden Märkten ermittelbar sind, schätzt Vonovia diese bewertungsrelevanten Eingangsgrößen. Die übrigen derivativen Finanzinstrumente beziehen sich auf Zins- und Währungssicherungen bestehender originärer finanzieller Verbindlichkeiten.

Die Sicherungsinstrumente sind teilweise in ein Hedge Accounting designiert. Die Anwendung von Hedge Accounting setzt eine vollständige und standardkonforme Dokumentation voraus, die neben der Designation von Grund- und Sicherungsgeschäften insbesondere die prospektive und retrospektive Effektivitätsmessung anhand der Hypothetischen-Derivate-Methode zu umfassen hat.

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht in der ermessensbehafteten Bewertung und dem sachgerechten Ausweis der Finanzinstrumente, insbesondere unter Berücksichtigung der Designation in das Hedge Accounting.

Darüber hinaus verlangen IFRS 7 und IFRS 13 umfangreiche und detaillierte Angaben im Konzernanhang.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Bei den originären Finanzinstrumenten haben wir die Fremdwährungsfolgebewertung der US-Dollar-Bonds anhand des EZB-Fixings zum Bilanzstichtag nachvollzogen. Bei neuen originären finanziellen Verbindlichkeiten haben wir die Abgrenzung der Finanzierungs-

nebenkosten und die Effektivzinsmethode über eigene Berechnungen nachvollzogen.

Die Bewertung der Nettoarwerte der Derivate haben wir in einem eigenen Bewertungsmodell nachgerechnet, indem wir mithilfe der Marktzinssätze erwartete Zahlungsströme kalkuliert und diese nachfolgend diskontiert haben. Daraufhin haben wir die Kreditrisiken der Nettoarwerte anhand von Credit Defaults Swaps, Rating-Informationen und quotierten, liquiden Anleihen eingeschätzt und aus der Kombination aus Nettoarwert und Kreditrisiko einen beizulegenden Zeitwert ermittelt, der als Vergleichswert für den von Vonovia ermittelten Wert diente. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert haben wir ebenfalls bei der Effektivitätsermittlung der Derivate im Hedge Accounting berücksichtigt. In Bezug auf die Dokumentation des Hedge Accountings haben wir geprüft, ob diese den Anforderungen des IAS 39 entspricht.

Weiterhin haben wir beurteilt, ob die bewertungsrelevanten Parameter für die Bewertung der Rechte zum Wertausgleich von nicht beherrschenden Anteilseignern der GAGFAH S.A. sachgerecht ermittelt wurden und die Bewertung anhand einer eigenen Black-Scholes-Berechnung überprüft.

Wir haben die quantitativen Angaben insbesondere auf Konsistenz zu den erlangten Prüfungsnachweisen zu Bilanzierung und Bewertung der Finanzinstrumente sowie die Vollständigkeit und Angemessenheit der Anhangangaben geprüft.

Unsere Schlussfolgerungen

Der im Konzernabschluss vorgenommene Ausweis der originären und derivativen Finanzinstrumente ist sachgerecht. Die der Bewertung der originären und derivativen Finanzinstrumente zugrunde liegenden Annahmen und Bewertungsparameter sind angemessen. Die im Konzernanhang nach IFRS 7 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

Siehe Konzernanhang Textziffern 5 und 19 sowie das Kapitel zu Chancen und Risiken im zusammengefassten Lagebericht.

Das Risiko für den Abschluss

In dem Konzernabschluss der Vonovia zum 31. Dezember 2016 sind Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 2,7 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.

Vonovia führt jährlich zum Stichtag 31. Dezember einen Werthaltigkeitstest für die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte durch. Dabei ist für jede Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der Buchwert mit dem erzielbaren Betrag zu vergleichen. Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus dem Nutzungswert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Vonovia ermittelt den Nutzungswert mit einem Discounted-Cash-Flow-Verfahren. Da zum 31. Dezember 2016 für alle Gruppen zahlungsmittelgenerierender Einheiten der Nutzungswert über dem Buchwert lag, war die zusätzliche Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten nicht erforderlich.

Bei der Ermittlung des Nutzungswertes ist neben den Cashflow-Prognosen im Wesentlichen die Bestimmung des Kapitalisierungszinssatzes (WACC) als ermessensbehaftet einzustufen. Da sich bereits geringe Änderungen des WACC wesentlich auf den erzielbaren Betrag auswirken können, bestehen im Hinblick auf die Bewertung der Geschäfts- oder Firmenwerte erhebliche Schätzunsicherheiten.

Im Segment Bewirtschaftung hat die im Geschäftsjahr 2016 zunehmend beobachtbare Yield Compression, das heißt die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung, bedeutenden Einfluss auf die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte, da im Vergleich zu den prognostizierten Cashflows stärker steigende Buchwerte der Investment Properties den Headroom zwischen dem Nutzungswert und dem Buchwert der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten verringern.

Darüber hinaus erfordert IAS 36 umfangreiche Anhangangaben.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Unsere Prüfungshandlungen umfassten neben der Prüfung der Angemessenheit des Berechnungsmodells und der von Vonovia vorgenommenen Validierungen insbesondere den Abgleich der erwarteten künftigen Zahlungsströme mit der vom Vorstand verabschiedeten Fünfjahresplanung sowie die Plausibilisierung dieser Plandaten anhand branchenspezifischer Markt-erwartungen.

Da für alle von Vonovia im Segment Bewirtschaftung definierten Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten 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 Reinvestitionsrate pro Quadratmeter Wohnfläche und die angesetzte nachhaltige Wachstumsrate kritisch gewürdigt.

Hinsichtlich des von Vonovia ermittelten WACC haben wir sowohl eine inhaltliche Prüfung der einzelnen Parameter als auch eine kritische Gesamtwürdigung des WACC vorgenommen. Aufgrund der wesentlichen Auswirkungen bereits kleiner Veränderungen des WACC haben wir einen weiteren Schwerpunkt auf die von Vonovia durchgeführten Sensitivitätsanalysen gelegt und nachvollzogen, ob sich bei Änderungen der einzelnen Parameter des WACC im Rahmen einer erwartbaren Bandbreite ein Wertminderungsbedarf ergäbe.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 36 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

Unsere Schlussfolgerungen

Wir stimmen mit der Schlussfolgerung des von Vonovia vorgenommenen Werthaltigkeitstests überein, dass im Geschäftsjahr 2016 keine Wertminderung zu erfassen war. Der von Vonovia verwendete WACC wurde sachgerecht ermittelt. Die übrigen verwendeten Parameter stehen im Einklang mit branchenspezifischen Markterwartungen. Die im Konzernanhang nach IAS 36 gemachten Angaben inklusive jener zu den Sensitivitäten sind vollständig und sachgerecht.

Zusätzliche Informationen im Geschäftsbericht

Der Vorstand der Vonovia SE ist für die zusätzlichen Informationen verantwortlich. Die zusätzlichen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil deckt nicht die zusätzlichen Informationen ab und wir haben keine dahingehende Beurteilung vorgenommen.

Unsere Verantwortung im Rahmen unserer Prüfung des Konzernabschlusses besteht darin, die zusätzlichen Informationen kritisch zu lesen und etwaige

Unstimmigkeiten zwischen den zusätzlichen Informationen und dem Konzernabschluss oder unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen oder wesentliche falsche Angaben zu berücksichtigen. Wenn wir aufgrund unserer Tätigkeit feststellen, dass die zusätzlichen Informationen wesentliche falsche Angaben enthalten, sind wir verpflichtet, über diese Tatsachen zu berichten. Im Hinblick darauf haben wir nichts zu berichten.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss

Der Vorstand der Vonovia SE ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, sofern einschlägig, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität anzugeben sowie dafür, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität 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.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss beinhaltet. Hinreichende Sicherheit

ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Angabe stets aufdeckt. Falsche Angaben 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 getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der ISA üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Angaben im Konzernabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Angaben nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsysten, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystens des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit durch den Vorstand 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 Unternehmens-tätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungs-vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss oder im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prü-fungsurteil 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 Unternehmens-tätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzern-abschluss die zugrunde liegenden Geschäfts-vorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deut-schen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsäch-lichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende und angemessene Prü-fungsnachweise für die Rechnungslegungsinfor-mationen der Unternehmen oder Geschäftstätig-keiten innerhalb des Konzerns ein, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwa-chung und Durchführung der Konzernabschluss-prüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir erörtern mit dem Aufsichtsrat unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließ-lich etwaiger Mängel im internen Kontrollsysteem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.

Wir geben gegenüber dem Aufsichtsrat eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforde-rungen eingehalten haben, und erörtern mit ihm 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 dem Aufsichtsrat erörtert haben, diejenigen Sachver-halte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungs-sachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht

Wir haben den zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prü-fung gewonnenen Erkenntnisse vermittelt der beige-fügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht der zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des zusammengefassten Lageberichts geführt.

Grundlage für das Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht

Wir haben unsere Prüfung des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 2 HGB und unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Lageberichtsprüfung durchgeführt. Wir sind der Auffassung, dass

die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den zusammengefassten Lagebericht

Der Vorstand der Vonovia SE ist verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende und angemessene Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, 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 gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Im Rahmen einer Abschlussprüfung prüfen wir den zusammengefassten Lagebericht in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 2 HGB unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Lageberichtsprüfung. In diesem Zusammenhang heben wir hervor:

- Die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts ist in die Prüfung des Konzernabschlusses integriert.

- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen (Systemen), um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme) abzugeben.
- Wir führen Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender und angemessener Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die Vertretbarkeit dieser Annahmen sowie 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 werden.

- Wir geben zu den einzelnen Angaben im zusammengefassten Lagebericht ebenfalls kein eigenständiges Prüfungsurteil ab, sondern ein Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht als Ganzes.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

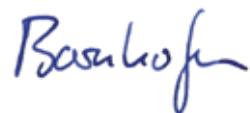
Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Martin Bornhofen.

Essen, den 3. März 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Ufer
Wirtschaftsprüfer



Bornhofen
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

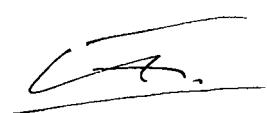
„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernlagebericht der

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 verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 28. Februar 2017



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

Berichterstattung nach EPRA

Die Vonovia SE ist seit 2013 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften und zur Präsentation immobilienwirtschaftlicher Besonderheiten hat die EPRA einen Rahmen für eine standardisierte Berichterstattung über die IFRS hinaus geschaffen.

Wie schon im letzten Jahr berichtet Vonovia die EPRA-Kennzahlen entsprechend der EPRA-Empfehlungen (Best Practice Recommendations, BPR). Die EPRA-Kennzahlen werden von Vonovia nur teilweise als Steuerungskennzahlen verwendet und werden daher außerhalb des Lageberichts dargestellt. Sie stellen Non-GAAP-Measures dar.

Wir weisen darauf hin, dass sich die EPRA-BPR grundsätzlich sowohl auf Wohnimmobilien- als auch auf Gewerbeimmobilienunternehmen beziehen. Das Geschäftsmodell von Vonovia basiert primär auf der Vermietung von Wohnimmobilien und dem Angebot von wohnungsnahen Dienstleistungen. Im Gegensatz zu Unternehmen mit einem Gewerbeportfolio und somit einer relativ geringen Anzahl von Objekten umfasst das Portfolio von Vonovia eine Vielzahl relativ homogener Wohneinheiten. Der Ausweis einer Reihe

von Informationen, die von den EPRA-BPR empfohlen werden und auf insbesondere einzelne bedeutsame Objekte abzielen, ist deshalb für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen nicht sinnvoll. Bezogen auf den aktuellen Immobilienbestand wird aus diesem Grund auf den Ausweis einer Übersicht zu Mietvertragslaufzeiten (in der Regel sind die Mietverträge unbefristet), der geschätzten Marktmiete bei Mietauslauf und der zehn größten Mieter bezogen auf die Mieteinnahmen verzichtet.

Auch bei der Immobilienentwicklung, unter der der für Vonovia junge Bereich des Wohnungsneubaus gefasst werden kann, werden analog zum Bestand eine Vielzahl weitestgehend homogener Wohneinheiten erstellt. Informationen bezogen auf einzelne große Objekte werden deshalb nicht separat veröffentlicht. Im Regelfall werden die Entwicklungsprojekte auf eigenen Grundstücken und ohne Besitzbeteiligung Dritter erstellt.

EPRA-Kennzahlen im Überblick

EPRA-Performance Kennzahl	Definition	Zielsetzung	2016	2015	Veränderung in %
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings) in Mio. €	Ergebnis des operativen Geschäfts.	Wesentliche Kennzahl zur Bestimmung des operativen Ergebnisses. Indikation in wie weit aktuelle Dividenenzahlungen durch das operative Ergebnis gedeckt sind.	448,5	329,2	36,2
EPRA NAV	Eigenkapital angepasst um den Verkehrswert für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien oder sonstige Vermögenswerte sowie Bereinigung von Effekten, die sich in einem langfristig orientierten Geschäftsansatz voraussichtlich nicht realisieren werden.	Anpassung des IFRS Eigenkapitals, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des Marktwertes des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens mit einer langfristig ausgerichteten Strategie bereit zu stellen.	17.047,1	13.988,2	21,9
EPRA NNNAV	EPRA NAV angepasst, um den Marktwert von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern zu reflektieren.	Anpassung des EPRA NAV, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des aktuellen Marktwertes des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens bereit zu stellen.	12.034,4	9.739,8	23,6
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %	Annualisierte Mieteinnahmen basierend auf dem Bestand zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten, bezogen auf den Marktwert der Immobilien erhöht um die (geschätzten) Erwerbsnebenkosten.	Vergleichbarer Maßstab zur Portfoliobewertung. Dieser Maßstab soll Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedlicher Portfolien geben.	4,1	4,5	-0,4 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (EPRA „topped-up“ Net Initial Yield) in %	Anpassung der EPRA-Nettoanfangsrendite in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten (oder andere noch nicht ausgelaufene Mietanreize wie zeitlich begrenzte Mietreduktionen oder Staffelmieten).		4,1	4,5	-0,4 pp
EPRA-Leerstandsquote (EPRA Vacancy Rate) in %	Geschätzte Marktmiete der leer stehenden Einheiten in Bezug zur geschätzten Marktmiete des gesamten Portfolios.	„Reiner“ Maßstab für die leer stehenden Einheiten (in %) basierend auf der geschätzten Marktmiete.	2,2	2,5	-0,3 pp
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.	Wesentliche Kennzahl zur Messung von Veränderungen der Kosten der Gesellschaft.	28,4	31,9	-3,5 pp
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.		27,0	30,2	-3,2 pp

EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)

Der EPRA-Überschuss ist ein Maß für das operative Ergebnis. Er gibt eine Indikation, in wie weit die aktuelle Dividendenzahlung durch das operative Ergebnis gedeckt ist. Ausgehend vom Periodenergebnis erfolgen Anpassungen um ergebniswirksame Wertveränderungen des Vermögens und der Schulden sowie Bereinigungen von Verkaufseffekten und von Kosten für Akquisitionen/Integrationen.

Als unternehmensspezifische Anpassungen werden aperiodische und einmalige Zinsaufwendungen, Abschreibungen, sonstige Sondereinflüsse sowie Steuern, die keinen laufenden Ertragsteuern entsprechen, eliminiert. Der angepasste Überschuss entspricht dem FFO 1.

Da zu den Berichtszeitpunkten keine verwässernden Finanzinstrumente bestehen, stimmt der unverwässerte EPRA-Überschuss mit dem verwässerten überein.

in Mio. €

Periodenergebnis IFRS

Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	
Vertriebskosten	
Steuern auf das Vertriebsergebnis	
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten und verbundenen Abschlusskosten	
Akquisitionskosten	
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	

EPRA-Überschuss (EPRA earnings)

EPRA-Überschuss (EPRA earnings) je Aktie in €*

	2016	2015	Veränderung in %
2.512,9	994,7	152,6	
-3.236,1	-1.323,5	144,5	
-102,2	-119,0	-14,1	
27,7	29,2	-5,1	
29,5	17,0	73,5	
98,8	112,3	-12,0	
46,8	179,8	-74,0	
1.071,1	438,7	144,2	
448,5	329,2	36,2	
0,96	0,71	36,2	
47,7	29,6	61,1	
27,0	13,4	101,5	
1,9	-38,1	-105,0	
235,7	273,9	-13,9	
760,8	608,0	25,1	
1,63	1,30	25,1	

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2016: 466.000.624, 31.12.2015: 466.000.624

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 bereinigter NAV ausgewiesen, bei dem der vollständige Goodwill eliminiert wird.

Der EPRA NNNAV soll den aktuellen Nettovermögenswert eines Immobilienunternehmens unter Berücksichtigung aktueller Marktwerte für Vermögen und Schulden darstellen.

in Mio. €

Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia

Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*

Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente

EPRA NAV

Goodwill

Bereinigter NAV**EPRA NAV pro Aktie in €******Bereinigter NAV pro Aktie in €****

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung in %
	12.467,8	10.620,5	17,4
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	4.550,3	3.241,2	40,4
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	44,4	169,9	-73,9
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-15,4	-43,4	-64,5
EPRA NAV	17.047,1	13.988,2	21,9
Goodwill	-2.718,9	-2.714,7	0,2
Bereinigter NAV	14.328,2	11.273,5	27,1
	36,58	30,02	21,9
EPRA NAV pro Aktie in €**	30,75	24,19	27,1

in Mio. €

EPRA NAV

Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*

Fair value finanzielle Verbindlichkeiten

Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente

Latente Steuern auf Fair value finanzielle Verbindlichkeiten

Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien

EPRA NNNAV**EPRA NNNAV pro Aktie in €****

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung in %
	17.047,1	13.988,2	21,9
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	-44,4	-169,9	-73,9
Fair value finanzielle Verbindlichkeiten	-647,8	-1.316,5	-50,8
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	15,4	43,4	-64,5
Latente Steuern auf Fair value finanzielle Verbindlichkeiten	214,4	435,8	-50,8
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-4.550,3	-3.241,2	40,4
EPRA NNNAV	12.034,4	9.739,8	23,6
EPRA NNNAV pro Aktie in €**	25,82	20,90	23,6

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2016: 466.000.624, 31.12.2015: 466.000.624

EPRA-Nettoanfangsrendite**(EPRA Net Initial Yield)**

Die EPRA-Nettoanfangsrendite zeigt das Verhältnis der annualisierten Mieterträge abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten (annualisierte Netto-Mieterträge) zu den Brutto-Verkehrswerten der Immobilien. Dabei werden die Verkehrswerte um die geschätzten Erwerbsnebenkosten erhöht.

Bei der Topped-up-Nettoanfangsrendite werden die Vermietungsanreize in den annualisierten Netto-Mieterträgen eliminiert. Für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen sind die Vermietungsanreize nur von geringer Bedeutung.

in Mio. €

	2016	2015	Veränderung in %
Investment Properties	26.980,3	23.431,3	15,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	61,6	678,1	-90,9
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	27.041,9	24.109,4	12,2
Erwerbsnebenkosten	2.229,8	1.993,4	11,9
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	29.271,7	26.102,8	12,1
Annualisierte Mieterträge	1.535,0	1.564,6	-1,9
Nicht umlegbare Objektkosten insgesamt	-332,3	-387,4	-14,2
Annualisierte Netto-Mieterträge	1.202,7	1.177,2	2,2
Anpassungen für Vermietungsanreize	2,8	1,8	55,6
Topped-up annualisierte Netto-Mieterträge	1.205,5	1.179,0	2,2
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA net initial yield) in %	4,1	4,5	-0,4 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (EPRA „topped-up“ net initial yield) in %	4,1	4,5	-0,4 pp

EPRA-Leerstandsquote (EPRA Vacancy Rate)

Die Berechnung der EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Wohnimmobilien zur geschätzten Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios, d.h. die im Kapitel Bewirtschaftung dargestellte Leerstands-

quote wird mit der Marktmiete der Wohnimmobilien bewertet.

Die Reduktion der EPRA-Leerstandsquote von 2,5 % in 2015 auf 2,2 % in 2016 spiegelt sowohl die verbesserte Vermietungsleistung sowie Effekte durch die Portfoliobereinigung und Investitionen wider.

in Mio. €

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	36,9	42,3	-12,8
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	1.658,1	1.678,0	-1,2
EPRA-Leerstandsquote (EPRA vacancy rate) in %	2,2	2,5	-0,3 pp

EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio)

Als Verhältnis von EPRA-Kosten zu Bruttomieteinnahmen gibt die EPRA-Kostenquote eine Aussage zur Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens. Es

erfolgen Anpassungen um Erbbauzinsen sowie direkte Leerstandskosten. Die EPRA-Kostenquote entspricht damit im Prinzip in ihrer Aussage der EBITDA-Marge.

in Mio. €

	2016	2015	Veränderung in %
Operative Kosten	244,5	248,0	-1,4
Aufwendungen für Instandhaltung	247,4	242,2	2,1
Bereinigtes EBITDA Extension	-57,0	-37,6	51,6
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	9,2	4,4	109,1
Erbbauzinsen	-9,3	-8,2	13,4
EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	434,8	448,8	-3,1
Direkte Leerstandskosten	-22,4	-24,5	-8,6
EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	412,4	424,3	-2,8
Mieteinnahmen	1.538,1	1.414,6	8,7
Erbbauzinsen	-9,3	-8,2	13,4
Bruttomieteinnahmen	1.528,8	1.406,4	8,7
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost ratio) inklusive direkte Leerstandskosten in %	28,4	31,9	-3,5 pp
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost ratio) exklusive direkte Leerstandskosten in %	27,0	30,2	-3,2 pp

Immobilienbezogene Investitionen

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Geschäftsjahr getätigten immobilienbezogenen Investitionen der Gesellschaft.

In der Kategorie Akquisitionen war das Vorjahr geprägt durch die Ankäufe GAGFAH, SÜDEWO und

Franconia. Der wesentliche Zugang in 2016 bestand in dem GRAINGER-Portfolio.

Die Zunahme der Investitionen im Bestandsportfolio von 433,5 Mio. € in 2015 auf 518,8 Mio. € in 2016 spiegelt die Intensivierung unseres Modernisierungsprogrammes wider.

in Mio. €

	2016	2015	Veränderung in %
Akquisitionen	290,9	10.156,3	-97,1
Neubau	13,9	1,5	-
Bestandsportfolio	518,8	433,5	19,7
Sonstige	-	-	-
Immobilienbezogene Investitionen	823,6	10.591,3	-92,2

EPRA-Sustainability

Performance Measures

Im Oktober 2016 veröffentlichte Vonovia ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht über das Geschäftsjahr 2015. Ihren Nachhaltigkeitsbericht erstellte Vonovia in Übereinstimmung mit den G4-Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI), dem führenden Standard in der Nachhaltigkeitsberichterstattung, und orientierte sich darüber hinaus an den EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting (sBPR).

Den Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting folgend berichtete Vonovia, soweit zum damaligen Zeitpunkt möglich, Kennzahlen aus den Bereichen Energie, Wasser und Abfall sowie Emissionskennzahlen zu ihren eigenen Verwaltungsflächen und für einen Teil der Allgemeinflächen im Bestand.

Eine Berichterstattung zu den Mieterverbräuchen und den Verbrauchskennzahlen Like-for-Like war zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht möglich. Vonovia plant, ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung

über die nächsten Berichte kontinuierlich weiterzuentwickeln und im Zuge dessen auch die Kennzahlenbasis im Nachhaltigkeitsbereich weiter auszubauen.

Die Erläuterungen zu den unten stehenden Kennzahlen sowie den Managementansätzen finden Sie im

Nachhaltigkeitsbericht 2015 auf den Seiten 58-60 und 72-73. **► NB 2015, S.58-60, 72-73**

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2016 lagen die Energieverbrauchs- und CO₂-Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2016 noch nicht vor. Diese werden mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2016 veröffentlicht, der Ende Juni 2017 erscheint.

Gesamtenergieverbrauch

in MWh/Jahr	2015	EPRA-Code	GRI G4
Stromverbrauch in Allgemeinflächen im Bestand*	47.100,0	Elec-Abs	G4-EN3
Stromverbrauch Geschäftsbetrieb Vonovia**	2.523,0	Elec-Abs	G4-EN3
Stromverbrauch Gesamt	49.623,0	Elec-Abs	G4-EN3
Fernwärme in Allgemeinflächen im Bestand*	540	DH&C-Abs	
Heizanlage Geschäftsbetrieb Vonovia**	3.105,3	DH&C-Abs	
Heizenergie Gesamt	3.645,3	DH&C-Abs	
Direkter Energieverbrauch aus Kraftstoff Geschäftsbetrieb Vonovia***	44.975,2	Fuels-Abs	G4-EN3
Direkter Energieverbrauch aus Kraftstoff im Bestand*	1.220.685,0	Fuels-Abs	G4-EN3
davon aus nicht erneuerbaren Quellen	1.217.685,0		
davon aus erneuerbaren Quellen	3.000,0		
Direkter Energieverbrauch aus Kraftstoff Gesamt	1.265.660,2	Fuels-Abs	G4-EN3
Intensitätskennzahlen			
Energieintensität Verwaltungsgebäude (MWh/m ²)**	0,3		

* Kennzahlen der Deutsche Annington aus 2015 bei 1.500 Abnahmestellen

** Der Stromverbrauch sowie die Heizenergie bezieht sich ausschließlich auf die Konzernzentrale in Bochum. Die Heizkesselanlage der Hauptverwaltung wird über ENGIE Deutschland betrieben. Vonovia kauft die Wärme über ein „Contracting-Modell“ ein. Die Energieintensität bezieht sich ebenfalls nur auf die Konzernzentrale in Bochum.

*** Die Kraftstoffverbräuche beziehen sich ausschließlich auf den Vonovia Fuhrpark. Es wurden keine Kraftstoffe aus erneuerbaren Quellen verwendet.

CO₂-Emissionen nach Scope

t/CO ₂	2015	EPRA-Code	GRI G4
Direkte CO ₂ -Emissionen (Scope 1) Geschäftsbetrieb Vonovia*	11.974,4	GHG-Dir-Abs	G4-EN15
aus Benzin	567,4		
aus Diesel	11.407,0		
Direkte CO ₂ -Emissionen (Scope 1) im Bestand**	253.433,0	GHG-Dir-Abs	G4-EN15
aus nicht erneuerbaren Quellen	252.454,6		
aus erneuerbaren Quellen	978,3		
Direkte CO ₂ -Emissionen (Scope 1) Gesamt	265.407,4	GHG-Dir-Abs	G4-EN15
Indirekte CO ₂ -Emissionen (Scope 2) Geschäftsbetrieb Vonovia***	1.974,4	GHG-Indir-Abs	G4-EN16
aus Stromverbrauch	1.349,8		
aus Heizanlage	624,9		
Indirekte CO ₂ -Emissionen (Scope 2) im Bestand	25.310,6	GHG-Indir-Abs	G4-EN16
aus Stromverbrauch	25.198,5		
aus Fernwärme****	112,1		
Indirekte CO ₂ -Emissionen (Scope 2) Gesamt	27.285	GHG-Indir-Abs	G4-EN16
Intensitätskennzahlen			
Treibhausgasintensität Verwaltungsgebäude (t CO ₂ /m ²)*	0,1	GHG-Int	G4-EN18, CRE3

* Die direkten CO₂-Emissionen beziehen sich ausschließlich auf den Fuhrpark. Quelle der THG-Emissionsfaktoren: Umweltbundesamt 2016; einbezogene Treibhausgase: CO₂

** Konsolidierter Verbrauch aller Heizzentralen. Quelle der THG-Emissionsfaktoren: Umweltbundesamt 2016; einbezogene Treibhausgase: CO₂

*** Die indirekten CO₂-Emissionen beziehen sich ausschließlich auf die Konzernzentrale in Bochum. Quelle der THG-Emissionsfaktoren: Umweltbundesamt 2016 und UK Department of Energy and Climate Change 2015; einbezogene Treibhausgase: CO₂

**** Kennzahlen der Deutsche Annington aus 2015 bei 1.500 Abnahmestellen; Quelle der THG-Emissionsfaktoren: Umweltbundesamt 2016 und UK Department of Energy and Climate Change 2015; einbezogene Treibhausgase: CO₂

Wasser und Abwasser

	2015	EPRA-Code	GRI G4
Wassernutzung Gesamt (m ³) *	11.598,0	Water-Abs	G4-EN8
Wasserintensität von Gebäuden (m ³ /m ²)	0,5	Water-Int	CRE2
Abwassereinleitungen Gesamt (m ³) *	9.996,0	GHG-Dir-Abs	G4-EN22

* Der Wasserverbrauch bezieht sich ausschließlich auf die Konzernzentrale in Bochum, Abrechnungszeitraum 11.02.2015 bis 16.02.2016. Vonovia bezieht in der Zentrale ausschließlich Wasser aus der kommunalen Versorgung. Alle Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

Abfall und Recycling

t	2015	EPRA-Code	GRI G4
Ungefährliche Abfälle	74,2	Waste-Abs	G4-EN23
Recycling	36,8	Waste-Abs	G4-EN23
Restmüll	37,4	Waste-Abs	G4-EN23

Die Abfallkennzahlen beziehen sich ausschließlich auf die Konzernzentrale in Bochum. Gefährliche Abfälle fallen bei uns im Rahmen von Sanierungen an. Die genaue Menge wird jedoch nicht erfasst.

Glossar

Annahme Mietentwicklung CBRE (5 Jahre)

Angenommenes durchschnittliches Mietwachstum für preisfreie Wohnungen in den kommenden fünf Jahren gemäß der aktuellen Immobilienbewertung von CBRE.

Bereinigtes EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)

Das bereinigte EBITDA ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen, (einschließlich der Erträge aus übrigen, operativen Beteiligungen), das um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wird errechnet, indem die operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung und die Aufwendungen für Instandhaltung von den im Segment Bewirtschaftung erfassten Mieteinnahmen subtrahiert werden.

Bereinigtes EBITDA Extension

Das bereinigte EBITDA Extension wird errechnet, indem die operativen Kosten von den Erträgen des Segments abgezogen werden.

Bereinigtes EBITDA Operations

Das bereinigte EBITDA Operations errechnet sich durch Subtraktion des bereinigten EBITDA Vertrieb von dem bereinigten EBITDA der Gruppe.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

Das bereinigte EBITDA Vertrieb errechnet sich durch Subtraktion aller betrieblichen Aufwendungen (ohne Gemeinkosten), die im Zusammenhang mit Verkaufsaktivitäten entstehen, von dem von der Gruppe generierten Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sowie durch Anpassung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien an bestimmte Neuklassifizierungs- und Zeiteffekte.

Covenants

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

CSI (Customer Satisfaction Index)

Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen erhoben und spiegelt die Wahrnehmung und Akzeptanz unserer Dienstleistungen durch unsere Kunden wider. Bei der Ermittlung des CSI werden Punktbewertungen zum Immobilienbestand und Umfeld, zur Kundenbetreuung, zur kaufmännischen und technischen Betreuung sowie zum Instandhaltungs- und Modernisierungsmanagement berücksichtigt.

EPRA (European Public Real Estate Association)

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern. EPRA ist ein eingetragenes Markenzeichen der European Public Real Estate Association.

EPRA NAV/bereinigter NAV

Die NAV-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettoinventarwert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltener Immobilien, den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente sowie die latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente adjustiert. Zur Erhöhung der Transparenz wird ebenfalls ein sogenannter bereinigter NAV ausgewiesen, bei dem der vollständige Goodwill eliminiert wird.

EPRA-Kennzahlen

Hinsichtlich der Erläuterung der EPRA-Kennzahlen verweisen wir auf das Kapitel Berichterstattung nach EPRA. → [S.208](#)

Fair Value (Verkehrswert)

Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Zeitwert eines Vermögensgegenstands. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit)

Das FFO stellt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts dar. Neben dem bereinigten EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

FFO 1/FFO 1 vor Instandhaltung/FFO 2/AFFO

Vonovia unterscheidet zwischen

FFO 1: Das Periodenergebnis bereinigt um das bereinigte Ergebnis aus Vertrieb, die Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sondereinflüsse, das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, latente und aperiodische laufende Steuern (Steueraufwand/ertrag), Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungsziens, Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten, die Aufzinsung von Rückstellungen, insbesondere Pensionsrückstellungen sowie sonstige nicht nachhaltig anfallende aperiodische Zinsaufwendungen und -erträge.

Bei dem FFO 1 (vor Instandhaltung) wird das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst.

AFFO bezeichnet das investitionsbereinigte FFO 1, bei dem FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.

Bei dem FFO 2 wird das bereinigte EBITDA Vertrieb zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet und um die auf den Vertrieb entfallenen FFO-Steuern korrigiert.

Instandhaltung

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, um während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

Leerstandsquote

Anzahl leer stehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)

LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente, Forderungen aus Verkäufen, zuzüglich Kaufpreise für ausstehende Ankäufe zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands, zuzüglich

Verkehrswerte ausstehender Ankäufe und Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen dar.

Mieteinnahmen

Mieteinnahmen sind der aktuelle Bruttoertrag für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht-übertragbarer Betriebskosten.

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinfächern inkl. 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. barriearamer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

Monatliche Ist-Miete

Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) – 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. Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokalmtiete bezeichnet. Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) like-for-like bezeichnet die monatliche Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das 12 Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia war, d.h. Portfolioänderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Ist-Miete like-for-like nicht berücksichtigt.

Non-Core/Non-Strategic

Im Teilportfolio „Non-Core“ liegt unser Schwerpunktinteresse im Verkauf von Immobilien in Lagen mit mittel- bis langfristig unterdurchschnittlichem Entwicklungspotenzial an private und institutionelle

Investoren. Ausschlaggebend für die begrenzten Potenziale ist vor allem eine unterdurchschnittliche Objektbeschaffenheit in Kombination mit einer ebenso unterdurchschnittlichen Lagequalität.

Das Teilportfolio „Non-Strategic“ enthält Standorte und Objekte, die im Rahmen der aktuellen, umfassenden Überprüfung des Gesamtportfolios als nicht zwingend notwendig zur weiteren strategischen Entwicklung identifiziert wurden. Die Bestände, die dem Portfolio „Non-Strategic“ zugeordnet sind, unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung und bieten weiteres Veräußerungspotenzial.

Privatisierung

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

Rating

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Ratingagenturen vorgenommen.

Strategic

Im Teilportfolio „Strategic“ befinden sich Standorte mit überdurchschnittlichen Entwicklungspotenzialen, für die wir eine Strategie der werterhöhenden Bewirtschaftung verfolgen.

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.

Kontakt

Vonovia SE

Philippsstraße 3
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
info@vonovia.de
www.vonovia.de

Ihre Ansprechpartner

Unternehmenskommunikation
Klaus Markus
Leiter Unternehmenskommunikation
Tel. +49 234 314-1149
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: klaus.markus@vonovia.de

Investor Relations
Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
Tel. +49 234 314-1629
Fax +49 234 314-2995
E-Mail: rene.hoffmann@vonovia.de

Finanzkalender

- | | |
|-------------------------|---|
| 7. März 2017 | Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2016 |
| 16. Mai 2017 | Hauptversammlung |
| 24. Mai 2017 | Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar–März 2017 |
| 2. August 2017 | Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar–Juni 2017 |
| 8. November 2017 | Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar–September 2017 |

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

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 2016 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

Vorstandsfotografie: Catrin Moritz (Essen)

Fotografie: Markus Altmann (Berlin), Rainer Holz (Köln)

Illustration: Thomas Kappes (Hamburg), Andrew Timmins (Hamburg)

Stand: März 2017

© Vonovia SE, Bochum

